

CAPITULO IV

HIPOTESIS DE DESARROLLO

TITULO 1

VISION ESTRATÉGICA URBANA

Desde su nacimiento, la ciudad de Concepción ha jugado un papel preponderante en el acontecer nacional. Ya en sus orígenes, se levantó como una ciudad de frontera, centro de la guerra de Arauco, para firmar más tarde sobre su suelo la Independencia de la nación.

Actualmente, se destaca como ciudad líder de una región altamente desarrollada desde el punto de vista industrial, pesquero, forestal y de servicios. Es indudable que Concepción ejerce hoy una fuerte influencia que gravita principalmente en la zona sur de nuestro país, constituyendo un polo de atracción para la inversión de recursos externos, que dinamizan la economía del resto del país.

A dos años del tercer milenio, Concepción se plantea el desafío de ingresar a esta época con la visión de una ciudad moderna, capaz de competir con sus pares en un mundo globalizado.

- **Fundamentos Generales para la Elaboración de la Imagen de Ciudad**

El diagnóstico de la realidad actual de Concepción junto a los requerimientos expresados en las instancias de participación ciudadana, han permitido delinear paulatinamente los elementos esenciales que deben estructurar el nuevo Plan Regulador en una perspectiva de proyecto al año 2024, la cual deberá responder a las demandas actuales y los desafíos estratégicos del futuro.

- **Concepción Ciudad, Desafíos y Estrategias del Nuevo Plan**

4.1.1 CONCEPCIÓN EN EL CONTEXTO GLOBAL

El proceso contemporáneo de desarrollo regional responde a un escenario de **apertura externa** y otro de **apertura interna**, el primero sostenido por la globalización de carácter económico y el segundo por la descentralización de carácter político tendencial.

La globalización como proceso de **apertura externa**, en la cual está inmersa la ciudad, se desencadena por el desarrollo veloz de las comunicaciones, la microelectrónica y la informática, tecnologías todas, que hacen disminuir los costos y el tiempo de intercambio en el transporte, en otras palabras, todas las tecnologías que han reducido la fricción del espacio, y que han hecho relativizar el tamaño y la geografía física, como patrón para fijar las condiciones de intercambio y el grado de dependencia de una ciudad respecto a su entorno. La ciudad contemporánea está en un proceso de globalización, éste es en mayor o menor medida cuantificable por el tipo de intercambios de orden económico, cultural, académico, político y social, entre otros, que el país en su conjunto ha definido como motores de un nuevo modelo de crecimiento.

Ahora bien, la **apertura externa** lleva el propósito implícito de la modernidad y la competitividad, el primero, para introducir en la ciudad los procesos de renovación y calidad total, que conducen a lo segundo, cual es, la competitividad de la ciudad respecto de otras, haciéndola más productiva, rica, atractiva y generosa en oportunidades para sus habitantes.

Como se ha dicho inicialmente la globalización como expresión de una ciudad abierta y competitiva, va acompañada de un proceso de **apertura interna**, también visible en nuestro país y tiene como motor básico la descentralización del estado. Éste, solo en proceso en nuestro país,

evoluciona en primer lugar por el desarrollo de las comunicaciones y disminución de los costos geográficos ya señalados, pero también por una voluntad transformadora del estado, siendo esta última una tendencia universal por la creciente demanda por autonomía de los territorios organizados.

La posibilidad de inserción de la ciudad de Concepción en el contexto global, es decir, de modernización y mayor competitividad estará determinada por la capacidad de organizar y ordenar su territorio en forma eficiente. La Planificación y gestión de la ciudad entonces, estará en mayor o menor medida contribuyendo a este proyecto de desarrollo, toda vez que las condiciones de un modelo de desarrollo espacial moderno, comparezcan en el Plan.

- **La Estrategia del Plan Concepción ante la Globalización**

La ciudad de Concepción como segunda ciudad del país, está llamada a enfrentar el desafío de un proceso de globalización ya en marcha, tanto en el Plano económico, político, social como cultural. Una expresión inmediata de este proceso será la consolidación del Corredor Bioceánico que unirá Chile con Argentina, y que situará a la ciudad de Concepción como puntal de este corredor y centro de un nuevo eje transversal de intercambio que unirá la cuenca del Pacífico y el Atlántico Sur. Ante este escenario Concepción deberá aspirar a ocupar un espacio fundamental ejerciendo su competitividad, mediante una organización y adaptación estratégica de su territorio, así como su infraestructura y amplia gama de servicios.

- **El proceso de inserción de la ciudad de Concepción en el sistema global, importa tres condiciones exógenas a considerar en la planificación urbana de orden prioritario: que son; las comunicaciones, los estándares y la adaptabilidad.**

1. **Las comunicaciones** corresponden a la condición primera para asegurar los intercambios, la transferencia de información y conocimiento, que dan la posibilidad de producir desarrollo. El énfasis en las comunicaciones se regirá sobre la base de reducir la fricción de ella en todas sus formas, para acelerar así la velocidad de intercambio. Para ello es fundamental priorizar la gestión y mejoramiento de los sistemas viarios y de transporte, terminales aeroportuarios, marítimos, rodoviarios y ferroviarios, los sistemas de comunicación para la transmisión de imágenes y datos, velando por la diversificación, continuidad e inversión constante en ellas, para asegurar su estándar.

2. **Los estándares** corresponden a la escala, derivada de la incorporación de patrones internacionales que han de orientar el desarrollo de las distintas áreas estratégicas. En este particular la inserción de la ciudad en el mundo global, implica adaptar la infraestructura, los sistemas de comunicación e información, de producción, recreación, servicios y protección ambiental, a las normas y patrones internacionales, a los cuales se aspira integrar la ciudad en todas sus formas, competitivamente.

3. **La adaptabilidad** corresponde al modelo de desarrollo y organización del territorio, capaz de adecuarse a los cambios y variaciones en los patrones que inciden en el crecimiento. Para ello la ciudad debe ofrecer un espectro diversificado de oportunidades para la inversión, lo que implica en primer lugar, establecer y poner en conocimiento las condiciones que regulan el territorio, en segundo lugar, incorporar medidas de flexibilización instrumental las cuales permitan adaptar los planes y estrategias a los cambios externos y a los nuevos requerimientos de una organización eficiente, productiva y mas segura para sus habitantes, y en tercer lugar una gestión administrativa rápida, que permita responder eficientemente ante las oportunidades de inversión.

4.1.2 CONCEPCIÓN EN EL CONTEXTO METROPOLITANO

La ciudad de Concepción es ante todo el núcleo central de un sistema urbano, compuesto por varias ciudades en cuya organización existe una gran interdependencia y solidaridad funcional. La

ciudad de Concepción ha dado en mayor o menor medida génesis y orden a este sistema de ciudades, articulando la especialización que cada una de ellas a experimentado en el tiempo, asumiendo Concepción un rol natural de centro administrativo. Su desarrollado espectro de servicios sirven a ciudades como Talcahuano, Penco y Lirquén, fundadas sobre una economía de tipo portuario - industrial, o de Chiguayante, San Pedro y Hualqui, que han asumido roles de satélites habitacionales. En un área de influencia mayor, encontramos Lota, Coronel y Tomé desarrollando otras funciones, con un mayor grado de autonomía, pero dependiendo de la estructura metropolitana de Concepción.

Este sistema en pleno proceso de metropolización alcanzará el año 2024 una población superior al millón de habitantes.

- **El rol de la ciudad de Concepción en este sistema destaca por la definición de algunas ventajas dentro de este sistema:**

1. **Un desarrollado y hegemónico sector terciario de la economía**, que vincula al mayor grupo de la población económicamente activa al sector servicio (36,2 %), comercio (21,3 %), y transporte (7,2 %), empleando a un 64,7 % de la población (INE 1992). Esto destaca por ser un nicho reservado de desarrollo para la ciudad respecto al sistema económico del Area Metropolitana, pero también hace depender su economía del crecimiento que experimenten las economías de las ciudades vecinas. El dinamismo de este sector se observa en los datos del año 1996 donde mas un 45% del total de la superficie construida (94.753 m²), sumando una inversión cercana a los US\$70 Mill. tuvo como destino, servicios, comercio y equipamiento.
2. **Una centralidad multifuncional en el sistema metropolitano**, que facilita el acceso a diversas oportunidades y alternativas funcionales desde su territorio, fortaleza que estriba en una ubicación central respecto del sistema intercomunal de ciudades, con accesos radiales a los servicios aeroportuarios, marítimos, industriales, agrícolas, forestales y otros que la hacen líder de un sistema económico multifuncional.
3. **Un centralismo del sistema de administración regional**, que la define como capital del territorio regional, dando a Concepción la jerarquía, acceso, velocidad y capacidad de incidir en las decisiones político administrativas que gobiernan el territorio local. Este centralismo regional también se observa en la localización de los capitales, los recursos humanos, la educación, cultura, religión, salud y deporte, promoviendo una gran sinergia y dinamismo como cabecera del sistema, que impregna además un sello corporativo y vocación de servicio a la ciudad.
4. **Un peculiar potencial de su entorno geográfico**, con abundantes recursos naturales, de muy exclusiva belleza, presencia urbana y diversidad, tales como los lacustres, fluviales, forestales y collados acompañados de un clima que garantiza estabilidad en las condiciones ambientales y que ofrece cierta competitividad en términos de calidad de vida y reservorio de la naturaleza.

- **Estas ventajas de la ciudad al interior del sistema intercomunal, presentan a Concepción como el centro y cabecera de serie del Area Metropolitana, absorbiendo sin competencia inmediata un desarrollo centralizado. No obstante la ciudad de Concepción ha de identificar riesgos en el proceso de crecimiento futuro del Area Metropolitana, asociados a los siguientes factores:**
 1. **Lenta adaptación del sistema metropolitano**, a los requerimientos de expansión de la economía productiva, de servicios y comunicacionales, creando inestabilidad en el

crecimiento del sistema metropolitana y con ello de Concepción. La pérdida de participación de la economía metropolitana en el P.G.B., los problemas y limitantes a la expansión portuaria, la falta de infraestructura adecuada, y la localización descentral al Area Metropolitana de algunas actividades productivas, como los nuevos parques industriales y puertos, pueden llevar a una pérdida paulatina de gravitación y liderazgo en la organización económica del territorio y con ello de los servicios que presta la ciudad de Concepción.

2. **Pérdida de competitividad en la oferta de suelo**, derivado de la escasez de éste en el territorio comunal, ante un sostenido crecimiento de la población, no obstante los cambios en la estructura de crecimiento de ella, tales como la reducción de la tasa de natalidad, envejeciendo la composición de la población, pero incrementando la demanda de suelo por concepto de reducción del grupo familiar, la mayor movilidad de la población, la diversificación de la demanda (servicios y otros) y la creciente valorización del suelo como mercado de capitales, llevando a una fuerte especulación del suelo disponible para el crecimiento. Cabe señalar que el aumento de la población estimado del orden de un 1,9 % para determinar la demanda de suelo futuro, es superior a las tasas regresivas de crecimiento estimadas para el país, la que no supera el 1,5% anual, implicando una superficie del orden de 4.000 has. el año 2.024 para absorber el crecimiento del Area Metropolitana.
3. **Pérdida de competitividad en la prestación de servicios**, derivado de las dificultades de expansión y especialización del comercio en el casco central de la ciudad. Las dificultades para adaptarse a los patrones del mercado, a la cobertura a una población cada vez más motorizada, a los problemas de insuficiencia en infraestructura (viaria, estacionamientos y transporte colectivo), a las exigencias de calidad y especialización de los servicios, y finalmente a las limitaciones de expansión del sector entre otros, por el alto costo del suelo.
4. **Pérdida de gravitación y centralidad a las áreas de servicios**, por el desarrollo veloz de nuevos nodos metropolitanos en las áreas fronterizas de la conurbación Concepción - Talcahuano y futuramente Concepción - Penco, que ofrecen localización eficiente y de amplia cobertura para el alojamiento de los servicios que restan centralidad funcional al centro histórico.

- **La Estrategia del Plan Concepción en el Sistema Metropolitano.**

- **La ciudad de Concepción en el contexto metropolitano deberá potenciar sus atributos y ventajas, controlando por otro lado los riesgos identificados como obstáculos para mantener su hegemonía como centro líder del desarrollo. Para ello deberá:**

1. **Potenciar la actividad y competitividad de los servicios mediante su especialización**, en el área, financiera, profesional, turística, portuaria, recreacional, educacional, cultural, social, de salud y comercial entre otros, ampliando el ámbito de prestación más allá de su entorno, y para

ello flexibilizando las normas que rigen su regulación y localización, reservando suelo urbano para su futura expansión en las distintas áreas estratégicas de la ciudad, potenciando la asociación y sinergia de los servicios en las áreas consolidadas, y mejorando la cobertura vial de acceso desde y hacia las áreas de influencia

Para ello se establecen **cuatro escalas de servicio** y coberturas vertebrados por áreas y ejes viales estructurante de la ciudad.

- 1.a El centro metropolitano:** Corresponden al centro de la ciudad de Concepción, el cual se perfila como área líder y concentradora de servicios a todas las escalas, con una imagen urbana propia y definida. Este deberá mantener y mejorar sus condiciones de accesibilidad mediante el mejoramiento de la calidad de sus vías, aumento de la capacidad de estacionamiento, gestión de tránsito, mejoramiento del transporte público, habilitación de los circuitos peatonales, y todo sistema de acceso multinodal metrotrén, metrobus, bus, auto y otros. Asimismo garantizando las posibilidades de expansión, hacia el sector Ribera Norte como un nuevo centro de servicios regionales y a través de los corredores urbanos. Para ello se propone también en el Centro Metropolitano normas de densificación cuidando la calidad de sus espacios e imagen que otorguen calidad, seguridad y atraktividad a su imagen.
 - 1.b Los corredores metropolitanos y regionales:** Corresponden a los ejes regionales de acceso, y que cuentan con la mayor cobertura para ejercer la influencia territorial en el alojamiento de actividades de servicio. Con ello se logra extender el área de influencia y cobertura de los servicios hacia los subcentros del sistema metropolitano y a la región.
 - 1.c Los corredores urbanos:** Corresponden a los ejes viales consolidados por el proceso de accialización que ha experimentado la ciudad, mediante el mejoramiento de las vías troncales y colectoras. Estos concentran los servicios y equipamientos en los flujos de intercambio de la ciudad y constituyen las grandes fachadas urbanas de Concepción, dando una imagen propia, acogiendo la primacía de los servicios, aprovechando la circulación puente hacia y desde la intercomuna y dando acceso a los servicios a todas las áreas periféricas del Area Metropolitana. Para ello los corredores mejoran las oportunidades para capturar y ofrecer servicios en el territorio, mediante una flexibilización del uso del suelo y normas de construcción.
 - 1.d Los microcentros:** Corresponde a los centros concentradores de servicios y equipamiento descentralizado en los barrios, los que tienen como objeto mejorar el acceso a los servicios y equipamiento en las áreas periféricas, reduciendo los tiempos de viaje y reforzando la centralidad de esto. Para ello los micro centros se potencian mediante la liberación de las normas de uso del suelo, potenciando su rol de nodo, asociado a las oportunidades de recreación y las futuras instalaciones de salud y educación pública.
- 2. Deberá priorizar la creación, mejoramiento y estándar de los sistemas de comunicación,** mediante una red que permita la gravitación de la ciudad en el Area Metropolitana, así como para cada uno de sus propios barrios. Para ello es necesario jerarquizar la vialidad estructurante, crear nuevas vías y nodos estructurantes en red, diseñar sus estándares en función de su rol, controlando las actividades que generen conflicto en la operación eficiente de las vías, incrementar la disponibilidad de estacionamientos en la plataforma pública y privada, diversificar los sistemas de transporte, al incorporar el sistema de metrotren, metrobus, el mejoramiento del transporte colectivo, los circuitos peatonales y ciclovías, incorporando los sistemas de comunicación virtual, sin perder el rol de la comunicación visual mediante la orientación e identificación de una imagen urbana reconocible y propia de la ciudad. Asimismo lograr la integración funcional de

las áreas que permitan mejorar la accesibilidad rápida al trabajo, los servicios, la recreación y la habitación.

3. **Deberá compatibilizar los usos de suelo en función del desarrollo y demanda de orden metropolitano**, para ello deberá reconocer los atributos y condiciones que hacen al suelo urbano comunal competitivo en el contexto metropolitano y regional, estableciendo las **áreas de expansión** de los distintos sectores, sean éstos productivos, comerciales, de servicios, educacionales, deportivos, residenciales, recreacionales, hospitalarios o culturales. Propendiendo sobre todo a lograr un mejor uso del suelo disponible y consolidado, **mediante la densificación** de las áreas subutilizadas, cambios de uso de suelo, propendiendo a una clara protección de los barrios como áreas residenciales con calidad y entorno natural, y finalmente controlando el desarrollo de las áreas fronterizas, los cuales ganan progresivamente importancia por su cercanía a las ciudades vecinas.

4.1.3 CONCEPCIÓN EN EL CONTEXTO LOCAL

- **El rol de Concepción solidario y funcionalmente comprometido con un sistema intercomunal, implica un concepto de ordenamiento interno que asegure la utilización y competitividad de sus potenciales, pero que también asegure ante todo la calidad de vida de la ciudad y de sus habitantes. Para ello se identifican los siguientes atributos de la ciudad:**
1. **Diversidad y amplio espectro de la actividad de servicios**, que como se ha dicho, otorgan dinamismo y primacía al sector terciario de la economía, que forman parte de la base de

desarrollo y el motor económico principal de la ciudad y sus habitantes, acumulando 7.318 patentes al año 1998. Este rol de servicios se encuentra en forma importante respaldado por la existencia de un sector productivo, representado por medianas y micro empresas que apoyan la economía de servicios locales, agrupando a un 20% de la población económicamente activa de la ciudad y que representan 1084 patentes industriales al año 1998.

2. **Acentuado rol cultural**, donde destacan la función educacional con 29.326 alumnos en 5 universidades y 66.863 alumnos de enseñanza primaria y secundaria. Este rol educacional que presta servicios locales, regionales y nacionales, se complementa con eventos culturales, con mas de 13 salas de teatro y conciertos, 16 salas de exposición, 7 ferias anuales y cuatro museos, los cuales configuran un armario cultural reconocido de la ciudad.
3. **Centralidad interna y multifuncionalidad de los servicios en el centro histórico**, a diferencia de gran parte de las ciudades medias, Concepción mantiene en torno a su centro histórico un fuerte desarrollo y concentración de servicios de gran diversidad y funcionalidad. El centro de Concepción reúne todas las actividades de servicios a distintos niveles localizados en su casco histórico, potenciando una gran sinergia y cobertura que lo convierte en una plaza multifuncional y altamente competitiva en términos de la eficiencia y oportunidades para los usuarios internos y externos, no encontrando homólogo en la intercomuna.
4. **Gran centralidad externa e interna**, hacia y desde la intercomuna, establecida por las vías expresas y troncales que unen la ciudad con otros núcleos urbanos del Área Metropolitana. Este sistema de vías en proceso de mejoramiento, pueden reunir características de diversidad y estándar viario que permiten asegurar la continuidad operacional de éste.
5. **Escala de la ciudad**, por centralidad acumulativa de las actividades de servicio, que permite una alta rentabilidad de los desplazamientos peatonales en un área muy acotada, lo que explica por ejemplo, a que cerca de 60% de los viajes en el centro se realicen en forma peatonal. Asimismo, la ciudad goza de una extensión y tamaño controlado y amable.
6. **Calidad del entorno natural y paisajístico**, que concentra en la ciudad la presencia del río Bío Bío con una amplitud de 2.450 mt., río Andalién, pequeños canales y esteros, cinco lagunas urbanas con una superficie total de 17,6 has. De agua, humedales, cerros islas y collados de gran magnitud y participación espacial que alcanzan una superficie de 1.935 has. Todo esto, determina un entorno natural de notable y particular belleza, capaces de impregnar un sello corporativo a la ciudad, que de paso acuñe la identidad y exclusividad de su hábitat urbano.

7. **Estructura de barrios consolidados**, o en proceso de consolidación, que definen sectores y subsectores homogéneos, con características propias, capaces de definir unidades de organización territorial con identidad propia y posibilidades de equipamiento.
8. **Heterogeneidad controlada en el uso del suelo urbano**, exento de conflictos de magnitud entre actividades urbanas distintas.
 - **Al detectar estos potenciales de la ciudad capaces de delinear directrices de desarrollo futuro, se han de identificar también los riesgos y debilidades de ella, que podrían poner en juego las perspectivas de organización y desarrollo futuro, entre las cuales podemos mencionar las siguientes:**
 1. **Pérdida paulatina de competitividad y cobertura del área servicios**, por la creciente demanda de éstos, derivados de la expansión de la ciudad, la lejanía y dificultad de acceso de las áreas tributarias de servicios, la pérdida de estándar en la calidad y prestación de los servicios, junto a la pérdida del rol residencial de éste, están llevando al crecimiento de nodos y

ejes de servicios que pueden restar centralidad e inversión para la consolidación de los servicios en el área central o deteriorar la calidad de los servicios que actualmente presta.

2. **Perdida de centralidad del casco histórico**, por el proyecto de recuperación de la Ribera Norte y las expectativas de expansión y traslado de las funciones cívicas a este sector, absorbiendo parte del rol que hoy desempeña el centro histórico, pueden restar parte de su gravitación y carácter multifuncional, de no mediar un fortalecimiento y renovación de sus instalaciones y la incorporación de actividades sustituyentes.
3. **Segregación y desarticulación espacial**, por un proceso de urbanización y expansión de difícil control, el cual se ve reforzado por la marginación implícita en los patrones de solución habitacional de otorga el estado a los grupos mas débiles de la sociedad urbana, caracterizado por una alta densidad, sin oportunidades de crecimiento en el tiempo, con carencia total o parcial de equipamiento y localización sin acceso a los centros de trabajo y servicios. Este fenómeno contrasta ante una ocupación mas selectiva y de mayor calidad que acoge a los sectores de mejores ingresos de la población, que acumulan una mejor infraestructura y acceso expedito a los servicios, todo lo cual impregna una imagen de ciudad compartimentada y organizacionalmente desarticulada.
4. **Carencia de una red vial estructurante**, que ordene el territorio urbano, en especial sus áreas de expansión y éstas con las áreas de servicio de la ciudad. Discontinuidad en la red vial, con sistemas de vías incompletos, dejando la función de movilización de flujos reducida sólo a algunas vías. La falta de jerarquización de la red, donde no se reconocen claramente vías de rol intercomunal, comunal, vecinal, de servicios, etc., que hace coexistir en ella el transporte de carga, colectivo comunal e intercomunal, sumado al transporte privado con un alto nivel de fricción y riesgo.
5. **Escasez y alto valor del suelo urbano**, por las limitantes geográficas del territorio, por una especulación en sus valores y un régimen de propiedad del suelo extremadamente fragmentado, llevando a un proceso de crecimiento en función de inversiones que favorece a las áreas más alejadas de la periféricas o en ciudades vecinas. Este proceso trae como consecuencia altos costos en la ampliación de la red de infraestructura vial y de servicios, forzando a una mayor movilidad de la población, con altos costos para los usuarios, el transporte, el medio ambiente y la seguridad de las personas, que conlleva a un progresivo encarecimiento de la vida en la ciudad.
6. **Falta de identidad urbana**, por una destrucción del patrimonio histórico de la ciudad resultado de catástrofes naturales y la acción antrópica. Por una heterogeneidad exacerbada de las formas arquitectónicas, resultado de la aplicación de normas distintas en el transcurso del tiempo, así como por una internacionalización de los estilos arquitectónicos que desconoce los patrones corporativos locales, por una legislación que liberalizó el concepto de lo armónico, contribuyendo a una diversidad de formas, volúmenes y tamaños que no logran ser configuradores del espacio público, ni definir una identidad corporativa urbana de Concepción.
7. **Deterioro de la calidad de vida de lo público**, por un proceso de metropolización de la ciudad que trae implícito un comportamiento con mayor autonomía y creciente individualismo de sus habitantes, así como una fuerte tendencia al autarquismo como concepto de entorno y mecanismo para satisfacer las necesidades del hábitat, como por virtualidad de las relaciones comunicacionales. Lo anterior lleva a una sistemática pérdida del control social, con mayor inseguridad y desvalorización de lo público y colectivo, poniendo en serio riesgo la pertenencia del ciudadano con su ciudad. Resultado de lo anterior la delincuencia junto a otras patologías sociales se apropia progresivamente de éste.

8. **Impacto de los mega proyectos y mega inversión**, derivados de una economía emergente que otorga oportunidades de inversión a gran escala de orden público y privado, caracterizadas por una gestión y cristalización espontánea, por tanto no planificable, capaz de generar externalidades negativas de difícil cuantificación y control en el desarrollo de la ciudad.
9. **Deterioro de la calidad del medio ambiente**, y pérdida de valor de sus recursos, por una fuerte marginalidad espacial que afecta a los recursos naturales y paisajísticos de la ciudad, promoviendo indirectamente por un lado, un proceso irregular de ocupación de familias de escasos recursos que de este modo solucionan su problema habitacional, y por otro, lado un creciente interés del sector inmobiliario por valorizar comercialmente las bondades paisajistas de este recurso. Ambos procesos orientados a dar solución a grupos socio económicos antagónicos, derivan en una ocupación descontrolada, carente de manejo y condiciones apropiadas para asegurar la protección de estos recursos naturales en el tiempo.
10. **Baja dotación de áreas equipadas de esparcimiento recreación y deporte**, por una pérdida significativa del paisaje y las áreas verdes como elementos urbanos, con la inexistencia de nuevos parques, plazas y plazoletas con características y condiciones capaces de satisfacer las necesidades de ocio y descanso arrojando un promedio de sólo 3,4 mt² por habitante ante un estándar deseable que oscila entre 10 y 15 mt². Así mismo las restricciones del equipamiento deportivo, la falta de inversión en centros con equipamiento adecuado, muestran un déficit significativo que irá en aumento de no mediar un plan de inversiones a corto plazo, junto a la destinación de suelo para ello.
11. **Aumento de la movilidad de la población**, producto del mejoramiento de las condiciones de vida, que permite acceder a mas y mejores servicios, fortalecida por un crecimiento sistemático del parque automotriz a un ritmo cercano al 10% anual (hoy en Concepción representando 33.037 vehículos), como por una valorización creciente de la cultura del vehículo como símbolo de estatus y una desvalorización del uso de los sistemas colectivos, los cuales por su parte no ofrecen calidad ni seguridad en el servicio. Este fenómeno anticipa crecientes conflictos viales, por congestión, contaminación y riesgos, derivando en pérdida de accesibilidad; al trabajo, los servicios, la recreación y la residencia. Si a esto se agrega el creciente tránsito de tipo intercomunal que debe soportar la red vial de la ciudad, junto a la falta de sistemas de control para una gestión más eficiente del transporte público con mas de 5.000 maquinas en servicio y una inversión pública insuficiente en materia de infraestructura vial, la probabilidad que Concepción enfrente graves conflictos de orden vial a corto plazo, es muy elevada.
12. **Perdida de productividad del suelo urbano**, por una tendencia al uso monofuncional para actividades de tipo residencial, con riesgo de colmatar el territorio con un tipo de ocupación de muy baja densidad, expulsando otras actividades de tipo productivo y servicios. Esto reduce las oportunidades de usos complementarios y mas diversificadas del suelo urbano, tales como en las áreas de servicio, recreación, equipamiento, o industria, que puede implicar una pérdida de competitividad y oportunidad en el futuro para alojar la fuerte demanda de estos derivada del crecimiento económico sostenido del país.
13. **Carencia de instrumentos para la densificación**, lo cual trae consigo la imposibilidad directa de promover un proceso de renovación urbana altamente deseable para un mejor uso del territorio y de los recursos públicos. Esto ha llevado a obtener una densidad bruta de las áreas consolidadas con valores inferiores a 100 hab/há. La falta de instrumentos tales como los tributarios u otros de renovación urbana, las dificultades generadas por un alto valor del suelo, la fragmentación de la propiedad, la especulación sobre los bienes raíces como mecanismo de capitales, la heterogeneidad de los barrios densificables, la mala calidad de su equipamiento y finalmente las normas vigentes del Plan Regulador, limitan una mayor explotación del suelo urbano, que redundan en un crecimiento dominante en extensión.

- **La Estrategia del Plan Concepción y la Ciudad Local**

- **Identificados los potenciales actuales y tendencias de riesgos en las expectativas de desarrollo urbano de la ciudad de Concepción, el plan tiene la tarea de establecer una estrategia que permita articular armónicamente el crecimiento y controlar las variables de cambio futuro, procurando ante todo asegurar la calidad de vida de sus habitantes y un crecimiento continuo de la ciudad, como líder del Área Metropolitana en la cual está inserta.**

1. **Fortalecimiento de la cobertura de los servicios**, mediante la creación del centro metropolitano, los corredores urbanos y los micro centros.

El Centro Metropolitano, está llamado a configurar, conjuntamente con su expansión hacia la Ribera Norte del Bio Bio, un gran centro de servicios metropolitano, con amplia accesibilidad y estándar de sus servicios.

Los Corredores Urbanos, están llamados a conformar la fachada de servicio y extensión del centro metropolitano a través de las grandes avenidas de acceso a la ciudad y sus barrios

Los Microcentros, están llamados a reforzar los servicios de carácter vecinal y comunitario en los barrios, y asegurar la cobertura descentral de los servicios en el tejido urbano.

2. **Asegurar la localización de polos de desarrollo de servicio en el casco histórico**, mediante mejoramiento de sus espacios públicos, mejoramiento de la red peatonal, conectividad del sector Plaza de la Independencia con futuro Barrio Cívico, incremento de la capacidad de aparcamiento, mejoramiento de los medios de transporte y sustitución con nuevos servicios de los inmuebles públicos que migrarán al nuevo Centro Cívico del sector costanera.
3. **Asegurar la integración de sectores urbanos**, mediante una descentralización del equipamiento vecinal, y un mejoramiento de la vialidad y de los sistemas de transporte, conducentes a reforzar el carácter de los barrios, su territorialidad, identidad y filiación. Se deberá evitar la creación de núcleo periféricos para segmentos de escasos recursos, marginados del casco productivo y de servicios de la ciudad.
4. **Asegurar el desarrollo de una red vial como sistema de comunicación**, en la cual se faciliten los diversos medios de transporte, creando circuitos que relacionen adecuadamente la ciudad con la intercomuna, la ciudad con sus barrios y la ciudad con su entorno natural. Para ello se ha de jerarquizar la vialidad en función de su rol y de su uso, determinando las vías destinadas al transporte intercomunal, comunal o vecinal, priorizando su rol como ordenadores del territorio y relacionadores del paisaje. De este mismo modo, se deberá otorgar un especial énfasis a los circuitos peatonales y a las ciclovías, como medios de humanización de las comunicaciones.
5. **Promover la densificación y rol residencial del casco central de la ciudad, y las áreas de renovación urbana**, mediante un aumento de la constructibilidad de los sitios, la declaración del decreto de construcción obligatoria para los predios eriazos, fijación de altura mínima de edificación, eliminación de las actividades productivas que colisionen con el rol residencial, mejoramiento del equipamiento y espacios públicos, en especial de las áreas verdes.
6. **Promover una expansión controlada de la ciudad**, capaz de satisfacer las necesidades de crecimiento de la ciudad para los próximos 15 años, y asegurar una oferta de suelo que permita un desarrollo urbano equilibrado. Para ello se deberán diferenciar entre áreas de expansión y áreas de expansión condicionadas, siendo estas últimas aquellas que para su urbanización, demandan cumplir con exigencias especiales para su desarrollo, que garantizan un cierto sincronismo en la ocupación del territorio.

7. **Protección del patrimonio histórico de la ciudad**, mediante la declaración de áreas, inmuebles e hitos de interés, que garanticen la protección de estos en el tiempo, y su contribución a la memoria urbana de la ciudad. De igual modo la conservación del patrimonio de la ciudad irá directamente asociada al reforzamiento de imagen urbana de la ciudad así como de su identidad. De este mismo modo, la ciudad ha de internalizar que el mayor referente de su identidad se encuentra asociado a la integración de sus elementos naturales, los cuales han de ser hitos centrales del ordenamiento urbano deseado.
8. **Promover una norma de edificación que integre la diversidad morfológica de la ciudad**, donde los principios de protección de los barrios y de encaje de las edificaciones, permita sobre la base del respeto a lo construido, alcanzar la imagen armónica de la ciudad.
9. **Asegurar un mejoramiento de los espacios públicos**, con el fin de reforzar su rol como medio de encuentro colectivo, de intercambio, recreación, ocio, observación y comunicación. No obstante que este Plan por limitaciones legales no regula el espacio, su gestión ha de promover mediante intervenciones, planes de mejoramiento y proyectos específicos, las indicaciones señaladas.
10. **El Plan ha ser esencialmente flexible**, disponer de una normativa capaz de adaptarse a los escenarios de cambio en el tiempo, en particular a los derivados de las grandes megaproyectos, que representan para la ciudad oportunidades de renovación urbana. En este contexto, el Plan ha de establecer una normativa que permita el desarrollo de proyectos más allá de las restricciones que para cada sector se establecen, incorporando para ello opciones o condicionantes de densificación.
11. **Promover la protección y cuidado del medio ambiente**, a través de la regulación de las áreas sensibles, jerarquizando los eventuales usos según la capacidad de cada ecosistema natural. Por otro lado, promoviendo la integración al medio construido de los sistemas naturales, como elementos compositivos del espacio urbano y determinantes de la calidad de vida de sus habitantes, al constituir éstos los referentes de la identidad y espacios de recreación y goce de sus habitantes. En este particular la protección del medio natural parte de una adecuada integración y control sobre ellos, estando los elementos naturales llamados a representar en el nuevo plan elementos articuladores del nuevo paisaje urbano de la ciudad.
12. **Reservar suelo urbano para las distintas actividades y necesidades de la ciudad**, en especial para las actividades productivas, con el fin de evitar una monofuncionalidad del suelo urbano y asegurar una cadena productiva interna, funcional al rol de servicios de la ciudad. De este mismo modo se ha de promover un uso mixto controlado de los barrios, enriqueciendo su rol e identidad.

EL PLAN REGULADOR COMO INSTRUMENTO

La organización macro de la ciudad de Concepción se establece en lo esencial en lograr un ordenamiento de ella que permita desarrollar su vocación de servicio urbano, la cual le dará dinamismo a su crecimiento económico, y por otro lado, permitirá resguardar y mejorar la calidad de vida de sus habitantes y barrios.

El Plan Regulador como instrumento propone una organización de la ciudad capaz de responder a los desafíos y premisas formuladas, mediante las posibilidades legales que la ley le confiere como tal. La propuesta del Plan Regulador se estructura de acuerdo a las premisas anteriormente expuestas, y es la que se expone a continuación en el Capítulo V de la presente Memoria Explicativa.

TITULO 2

IDEAS E IMAGEN OBJETIVO

Las inquietudes y/o anhelos sobre la ciudad, y las formas y/o instrumentos adecuados para hacerlos realidad a través de una propuesta definida y realizable, se presentan en forma sintética en el siguiente listado, cuyo ordenamiento no significa prioridad.

La ciudad debe expresar su rol de capital regional y centros de servicios y comercios en forma definida, para lo cual se propone la creación de un Barrio Cívico que reúna los servicios de administración pública a nivel regional.

La ciudad debe ordenar su centro de actividades, por lo que se propone revitalizar el centro tradicional mediante normas de zonificación y densificación.

La ciudad debe estructurar y jerarquizar su vialidad interna, mediante la definición y diseño adecuado de la vialidad estructurante.

La ciudad debe ordenar sus funciones; se perciben una excesiva flexibilidad en los usos de suelo, por lo que se propone una zonificación más clara de las funciones urbanas.

La ciudad debe crecer con orden y planificación, por lo que deben proponerse alternativas para la extensión de las áreas urbanas.

La ciudad debe integrarse con el medio natural, referido a la incorporación de ríos, cerros y lagunas, humedales, dentro de la estructura urbana.

La ciudad debe conservar sus tradiciones, siendo necesario proteger el patrimonio urbano.

La ciudad debe mantener su escala humana, para lo cual es necesario prever vías de carácter peatonal, equipamiento vecinal y áreas verdes accesibles.

La ciudad debe preservar su identidad urbana, mantener la trama tradicional, y establecer normas de tipología.

La ciudad debe descentralizarse, mediante centros de equipamiento alternativos en puntos estratégicos de la ciudad.

La ciudad debe reforzar la identidad y funcionalidad de los barrios con el equipamiento adecuado.

CAPITULO V

PROPUESTA Y DESCRIPCION DEL PLAN

TITULO 1

PLAN PROPUESTO

5.1.1 PROPUESTA LÍMITE URBANO

El límite urbano deja de ser en este Plan la “frontera de lo construible”, para constituirse en la “frontera del entorno de la ciudad”, de manera que ésta maneje y controle, además de su área consolidada, su entorno inmediato.

Para ello se concibe el límite urbano como el límite de las microcuencas, que relacionadas con la ciudad, mantienen una unidad paisajística y ambiental controlada. El límite urbano como la frontera del entorno controlado de la ciudad, se prolonga a su vez para asegurar el control de los accesos a la ciudad.

El límite urbano integra la cuenca hidrográfica y tributaria de la ciudad, definiéndose fundamentalmente como la línea interfluvial de las más altas cumbres. De esta forma se asegura un control normado sobre las acciones, obras e intervenciones en su entorno, parte del paisaje y ecosistema de la ciudad.

5.1.2 PROPUESTA CRECIMIENTO URBANO.

En este Plan se concibe el crecimiento urbano, como el suelo que debe estar disponible para absorber el incremento de la población tanto de Concepción como de la intercomuna. Por lo anterior, estas áreas deben necesariamente competir con las ofertas de suelo del resto de la intercomuna, lo que influye directamente en su tratamiento.

Las estrategias de crecimiento corresponden a acciones asociadas a las tensiones de crecimiento por agregación de suelo urbano que experimenta la ciudad, que transforman la fisonomía de la ciudad, incorporando una cantidad de terreno urbano comparable con el existente. Las formas de articulación de los nuevos territorios con el conjunto de la ciudad debe tratarse de modo de generar una ciudad funcionalmente descentralizada y a la vez integrada, perceptible como una sola unidad urbana.

La extensión de la ciudad se prevé fundamentalmente hacia terrenos ubicados en torno a las vías principales de la comuna, como son los caminos al Aeropuerto Carriel Sur, a Penco y a Bulnes; áreas de laderas y mesetas aptas para la ocupación urbana; y áreas en terrenos recuperados a los ríos Bío Bío y Andalién. El impacto que ocasionan estas áreas de crecimiento, es diferente para los distintos barrios de la comuna.

Para el crecimiento urbano se reconocen las modalidades de **expansión** y **densificación**. El crecimiento urbano por expansión se define a su vez como crecimiento por **expansión horizontal**, que tiende a la ocupación completa de los terrenos planos aún disponibles en el área comunal, y el crecimiento por **expansión condicionada**, que busca la proyección hacia los cerros. De esta forma se establecen tres patrones básicos para absorber la demanda poblacional esperada:

- Expansión horizontal
- Expansión condicionada
- Densificación

5.1.2.1 Crecimiento Urbano por Expansión Horizontal

El crecimiento por expansión horizontal tiende a la ocupación por extensión de nuevas áreas localizadas en la periferia de la ciudad, áreas en las que se concentran las nuevas urbanizaciones. La expansión se establece en Concepción como modelo secundario de crecimiento. Se incorporan para ello 750Há de superficie, que corresponden fundamentalmente a sectores como Bellavista - Tierras Coloradas, Tucapel Bajo - Valle Paicaví, Valle Andalién - Valle Las Ulloa, interiores de los valles Nonguén, Palomares, Camino a Penco y Pedro de Valdivia, Pedro de Valdivia Bajo y ribera del Bío Bío, entre los principales.

5.1.2.2 Crecimiento Urbano por Expansión Condicionada

El crecimiento por expansión condicionada se refiere a la ocupación de suelo en mesetas de los cerros. En estos casos, su urbanización se encuentra condicionada por un lado a la realización de diversos estudios, tales como: impacto ambiental, estudios de suelos, etc., y por otro lado, se encuentra condicionada a la habilitación de costosas vías acceso, en zonas de cerros y en terrenos por lo general de baja estabilidad. Estas áreas se localizan en el Alto Caracol y en el Alto el Manzano, en los que se incorporan 374Há de superficie.

Los lineamientos que permitieron definir las áreas de expansión condicionada localizadas en los cerros Caracol y El Manzano, fueron los siguientes:

1. Reconocer las áreas ocupadas y consolidadas del plano, separándolas de aquellas nuevas áreas a ocupar en los cerros. Lo anterior se alcanza mediante las siguientes intervenciones:

- Confinar las áreas consolidadas del plano, mediante una zona de **Interfase** (HE1), que permita la transición entre la ciudad tradicional y la ciudad de las mesetas, propiciando una zona de baja ocupación de suelo, edificación aislada y altura que permita apreciar el verde del cerro.
- Resguardar la presencia urbana del cerro en la ciudad, manteniendo un cordón verde de **Borde Cerro** (PP), que mantenga y refuerce las actuales características paisajísticas que el cerro brinda a la ciudad y a los distintos barrios del plano.
- Generar al interior del cerro las nuevas zonas ocupables, emplazándolas sólo en los sectores altos y planos, conformándose la **Ciudad De Las Mesetas** (HE2), claramente diferenciadas de la ciudad tradicional del plano.

2. Mantener, resguardar y propiciar un parque urbano (PP) que se potencie como el **Parque Central** de Concepción y de su intercomuna.

3. Asegurar la mantención de las zonas verdes del **Parque Central** y de **Borde Cerro** (PP) y permitir además su vitalización y reconocimiento por parte de la ciudad, flexibilizando el desarrollo de ellos mediante la localización de un determinado equipamiento comunal y regional metropolitano condicionado a reforzar por medio de su actividad y su instalación la actividad del parque.

4. Consolidar la ciudad de las mesetas, favoreciendo la ocupación de los terrenos aptos para construir y que respondan a aquellos que no presentan riesgos para el asentamiento humano.¹

5. Consolidar una unidad diferente a la ciudad del plano, que acoja las características especiales del paisaje, donde la zonificación reconozca un implante urbano distinto al implante sobre el plan. Se plantean los siguientes principios ordenadores para el asentamiento humano sobre los cerros:

¹ Según estudios de riesgo proporcionados por el Centro de Estudios Ambientales EULA-CHILE de la Universidad de Concepción y de los antecedentes recabados en el presente estudio, los terrenos que presentan las mejores cualidades para la edificación corresponden a las MESETAS.

- Resguardar las **cuencas, quebradas y cursos de agua**, reconociéndoles como las zonas que concentran la mayor riqueza ecológica y natural de los cerros, y que constituyen un gran atractivo para las ciudad de las mesetas. Lo anterior se logra creando dos instancias:
 - Restringiendo la ocupación de las laderas del cerro e incorporándolas a las zonas PP protegidas como áreas de paisaje, con parque, bosque y áreas verdes, y a su vez, con localización de equipamiento especial que facilite su mantención, desarrollo y su vitalización como tal.
 - Declarando zonas de protección ecológica (PE) a los cursos de agua y bordes inmediatos, que restringen toda posibilidad de ocupación que no corresponda a área natural o área verde.
- Reservar un **parque central** a partir de los siguientes criterios:
 - Conformar una vialidad estructurante que en ningún caso irrumpa en esta zona, sino sólo tangencialmente sin afectar el normal funcionamiento del parque.
 - Para ello se propone una vía de borde, planteada como vía de paseo, de tráfico lento, de recorrido turístico del parque, asociado a las características paisajísticas del sector.
 - Este “recorrido lento y de paseo” deberá permitir un acceso expedito desde la ciudad del plano y desde la ciudad de las mesetas hacia este parque y las instalaciones de equipamiento metropolitano propuestas en él. De este modo, se plantean diversos accesos al parque, con el fin de distribuir los flujos evitando su concentración en una sola vía principal:
 - acceso calle Wilhelm.
 - acceso Los Aguilera - Edmundo Larenas.
 - acceso Avda. Alemania.
 - acceso Mahuzier.
 - acceso Gesswein - Malaquías Concha.
 - Como vialidad interna del parque, se rescatan vías de paseo existentes actualmente incorporando en su recorrido dos sectores típicos del cerro Caracol: el Mirador Alemán y la Torre Entel.

6. Propiciar una **vialidad estructurante**, centrada en un eje principal que una Concepción centro con Lonco - Chiguayante y Hualqui, propuesta como una vía colectora que empalma en calle Victoria - Edmundo Larenas.

Esta vía Concepción - Chiguayante aparece con un sentido paisajístico, como alternativa de vinculación a través de los cerros, pero cuya jerarquía no corresponde a la misma que poseen las actuales vías de comunicación (P. de Valdivia, futura Costanera).

7. Conformar una **vialidad complementaria**, por medio de vías de servicio, planteadas como vías de acceso a los cerros y a la ciudad de las mesetas, generando circuitos interconectados de las vías del Plan a través del cerro, y vinculando a su vez barrios consolidados con los barrios nuevos.

Para ello, se rescatan en gran medida circuitos existentes en los cerros, mejorando y adecuando su trazado. Además se rescatan los múltiples accesos existentes, distribuyendo los flujos, evitando la concentración en una vía de mayor jerarquía:

- acceso Lo Pequen - Lagos de Chile - Caleuche.
- acceso Valle Nonguén.
- acceso Avda. Inglesa.

5.1.2.3 El Crecimiento Urbano por Densificación

Las estrategias de densificación y de renovación urbana corresponden a intervenciones urbanas que producen impactos multiplicadores de gran significación para los procesos de cambio de la ciudad, y que van asociadas a macroproyectos o a políticas tales como la definición de áreas de Renovación

Urbana (polígono que abarca el Seccional Ribera Norte, el sector Barrio Poniente y el sector Laguna Las Tres Pascualas), proyectos viales como el Tercer Puente y el mejoramiento del eje Los Carrera, y el proyecto Ribera Norte, como intervenciones estratégicas para conformar la imagen de la ciudad futura.

Por su parte, la densificación en altura se concentra en los Corredores Urbanos formulados en el presente Plan y en el sector centro de Concepción, y en las zonas habitacionales de renovación, donde se propone impulsar la densificación mediante:

- Construcción obligatoria
- Mejores condiciones para edificación en altura
- Exigencia de altura mínima
- Densificación de sitios medios
- Mejoramiento de la calidad del entorno: asegurar el equipamiento vecinal y recreacional, homogeneizar los usos de suelo, etc.

Se propone aumentar la densidad del cuadrante central de la ciudad, comprendido entre las calles Lientur, A. Prat, Víctor Lamas - Roosevelt y Av. Manuel Rodríguez, de los 110 hab/Há actuales a un mínimo de 200 hab/Há. El núcleo central limitado por calles Tucapel, A. Prat, Chacabuco y Los Carrera, puede soportar densidades de 300 hab/Há, aprovechando la infraestructura existente.

5.1.3 PROPUESTA VIALIDAD ESTRUCTURANTE.

La propuesta de vialidad estructurante en este Plan plantea complementar la red vial existente, y jerarquizar su rol en función del destino y usos de suelo que relaciona, creando un sistema de red integrada capaz de establecer relaciones entre barrios. Debe además, establecer una red vial que anticipadamente otorgue una estructuración y organización básica a los territorios aún no ocupados.

Los macroproyectos viales son intervenciones urbanas que producen impacto sustancial sobre la estructura urbana, modificándola fundamentalmente. El desafío de estos proyectos radica en integrarlos positivamente como incentivos del desarrollo urbano, sin que se conviertan en elementos de conflicto o en barreras disociadoras de la unidad de la ciudad.

En Concepción se encuentran en desarrollo una serie de proyectos viales estratégicos, como el Tercer Puente, el mejoramiento del eje Los Carrera, la futura Av. Costanera, el Acceso Norte a Concepción o Ruta del Itata, la remodelación de la Autopista General Bonilla en su tramo Rotonda - Autopista Paicaví, el mejoramiento del Eje Paicaví, el mejoramiento de la vialidad interna de Concepción; y el proyecto Ribera Norte con todas las intervenciones viales que este involucra.

Por otra parte, al reconocerse que la estructura vial actual es deficitaria, se plantea completar la estructura vial en aquellos puntos en que ella se presenta discontinua, hasta integrarse coherentemente al sistema vial mayor.

Este Plan propone asignar a la vialidad estructurante un rol claro de "agente" relacionador del paisaje y entorno natural. La propuesta de vialidad estructurante se plantea en general en función de los siguientes objetivos básicos:

- Establecer **vías interconectadas y jerarquizadas**, respecto a la categoría y función que indica la siguiente tabla:

Clasificación de las Vías

CATEGORÍA DE LA VIA	FUNCION
EXPRESA	tránsito intercomunal de enlace
TRONCAL	tránsito intercomunal de acceso al sistema urbano

COLECTORA	tránsito comunal de interconexión al sistema urbano
DE SERVICIO	tránsito comunal de acceso al sistema de servicios
LOCAL ESTRUCTURANTE	tránsito comunal y local de acceso al sistema de servicios
LOCAL	tránsito local

- Paralelo a la clasificación anterior, reconocer una vialidad estructurante para la circulación peatonal, asegurando una **red peatonal** que funcione como sistema y circuito integrado, respondiendo a la categoría y función que indica la siguiente tabla:

Clasificación de la Vialidad Peatonal

CATEGORÍA DE LA VIA	FUNCIÓN
CIRCUITO PEATONAL	tránsito peatonal y ciclovía, paralelo al tránsito vehicular
BOULEVARD	tránsito peatonal y ciclovía, vehicular esporádico
PASEO PEATONAL	tránsito peatonal y ciclovía
CICLOVIA	tránsito de bicicletas

- Propender a la **función urbanística de las vías** estableciendo:
 - a) Un sistema de vías que reconozca el paisaje urbano y sus recursos naturales.
 - b) La integración del sistema de metrotren a la red vial urbana
 - c) Áreas para la instalación de terminales de buses interurbanos
 - d) Un sistema de red integrada de vías
- Definir una **política de estacionamientos** que establezca:
 - a) Las exigencias de estacionamiento por actividad a desarrollar
 - b) Áreas para la construcción de edificios de estacionamiento
 - c) Áreas para la construcción de estacionamientos subterráneos vía sistema de concesiones.

La propuesta para las exigencias de estacionamientos, debe asegurar que la demanda de estacionamientos que generen nuevos proyectos y actividades sean resueltos por estos mismos en el ámbito privado. Además debe asegurar que la demanda existente y no factible de absorber en el ámbito privado, se apoye de la explotación del subsuelo de los espacios públicos por la vía de las concesiones.

5.1.4 PROPUESTA PAISAJE URBANO Y RECURSOS NATURALES

La propuesta de Paisaje Urbano y de recuperación para la ciudad de sus recursos naturales, aparece como primera prioridad del Plan, lo que se debe reflejar en la mayoría de los temas analizados en el presente capítulo. El entorno natural representa un gran potencial para el desarrollo urbano, el cual actualmente no es reconocido ni integrado a la ciudad. La propuesta de integración y de un mayor aprovechamiento de los recursos naturales presentes con gran fuerza en el espacio geográfico de la ciudad, constituye en este Plan un tema estratégico, por cuanto mediante la recuperación de estos espacios naturales se puede modificar sustancialmente la calidad de vida tanto de la ciudad como de sus barrios.

Es así como las propuestas de vialidad, zonificación, áreas de protección y restricción, áreas verdes, entre otras, buscan resguardar los recursos naturales y establecer un mayor acercamiento de estos últimos al acontecer de la ciudad. Se apunta hacia una mayor vitalización y aprovechamiento de los recursos naturales de la comuna, y a establecer una mayor accesibilidad a ellos, pero controlando que lo anterior no implique el deterioro del valor natural característico de estos sectores.

La propuesta de paisaje urbano y recursos naturales del presente Plan, se basa en la recuperación para la ciudad de los siguientes recursos naturales:

- Ríos y esteros
- Lagunas
- Cerros, quebradas y cursos de agua

La recuperación de estos recursos naturales se plantea fundamentalmente mediante las siguientes intervenciones:

- habilitación de vías que faciliten la accesibilidad al área
- integración a un circuito vial de carácter recreacional - paisajístico, que relacione los recursos naturales entre sí y con el resto de la ciudad
- establecimiento de áreas de protección ecológica que resguarden el entorno natural
- establecimiento de áreas verdes y de equipamiento recreacional y de esparcimiento
- integración a un sistema de áreas protegidas que relacione los recursos naturales entre sí y con áreas verdes y de equipamiento recreacional - deportivo - turístico - de esparcimiento.
- control de los usos de suelo en las proximidades del área protegida
- condicionamiento de la edificación

El Plan propone restablecer las relaciones de la ciudad con su principal río, el río Bío Bío actualmente negado, lo que se espera recuperar a través del Plan Seccional Ribera Norte, que se encuentra en vías de su aprobación. Entre las principales propuestas para recuperar el río aparecen la Av. Costanera y el parque Costanera, que recorren toda la ribera norte desde el límite comunal norte hasta el límite comunal sur; el parque central como prolongación del eje Barros Arana hasta el río; la prolongación del parque Ecuador hasta el borde río; y la propuesta de una zona embarcadero ubicada en el río empalmado con el puente viejo y futuro puente Chacabuco.

Aparte de la relación con el río Bío Bío, se propone recuperar el río Andalién y el estero Nonguén, estableciendo zonas de protección ecológica en sus bordes, áreas verdes y de equipamiento relacionado con la recreación y el esparcimiento, y habilitando vías de borde que faciliten la accesibilidad al río, y que se integren a un circuito vial paisajístico y recreacional.

Otro tema es el relacionado con la recuperación de las lagunas urbanas, actualmente desvinculadas entre sí y del sector al que pertenecen, y en algunos casos con un alto nivel de deterioro y abandono. Las cinco lagunas deben ser incorporadas a la ciudad como áreas naturales protegidas, accesibles y de uso público, con vías de borde que las integren a los circuitos verdes de la ciudad.

Es importante reforzar las relaciones de la ciudad con la topografía dominante, promoviendo la preservación del ambiente natural, sin desconocer las tensiones de crecimiento que se presentan, donde se observa que la ciudad ya ha comenzado a trepar las laderas. Esto se propone resolver, estableciendo un uso regulado de las mesetas, muy acondicionado al ambiente natural del entorno, y restringiendo los usos urbanos en las laderas, que configuran el entorno que enmarca la ciudad del plano.

En zonas de cerros, se consideran a su vez las quebradas y/o cursos de agua como las áreas que concentran la mayor riqueza ecológica, las que se protegen mediante zonas de protección ecológica que restringen toda posibilidad de ocupación.

5.1.5 PROPUESTA ZONIFICACIÓN.

El presente Plan Regulador propone estructurar el nuevo orden “conjugando” dos elementos:

- a) **Las zonas**, organizadas a partir del reconocimiento de “piezas urbanas” diferenciadas por su tipología de construcción y sus actuales usos de suelo.
- b) **Los corredores urbanos**, definidos y localizados a partir de su relación con la intercomuna y con la región.

El equilibrio entre “**la ciudad - enlace**” y “**la ciudad para sus habitantes**”, se encuentra al conformar unidades que expresen la calidad de vida ciudadana, estructuradas por los “corredores urbanos”, cuya función es concentrar las actividades que resultan molestas para la calidad de vida de las áreas que se conforman.

En la macro distribución de los usos de suelo definidos en el Plan, destaca el centro cívico - histórico como estructurador de las zonas que integran el casco urbano, en donde se reconoce que la ciudad ejerce con mayor fuerza su rol de ciudad de servicios.

Esta área presenta una ampliación hacia la ribera del río Biobío, enlazándose así el centro mediterráneo tradicional de la ciudad, con el nuevo centro fluvial aportado por el proyecto de Recuperación de la Ribera Norte del Biobío.

A esta unidad se agregan centros menores de carácter de barrio, localizados en la periferia de la ciudad, que atienden el principal equipamiento comunitario y los servicios del sector. Se tienen así 18 microcentros establecidos como polos de equipamiento en los barrios.

Cada sector del Plan Regulador se encuentra definido por el sistema de corredores urbanos o bien por elementos naturales, que aseguran una clara lectura de ellos, donde además se busca favorecer los microcentros en los barrios tales como: Miraflores, Cruz, Condell, Lorenzo Arenas, Laguna Redonda, Barrio Norte, Teniente Merino, Nonguén y Palomares.

Los siguientes criterios, aplicados conforme al rol y requerimiento de cada sector, se refieren a los distintos parámetros considerados en la definición del uso del suelo para cada uno de los sectores del Plan:

1. **Ordenar la distribución de los usos de suelo** en Concepción, evitando la localización generalizada y sin estructuración de la edificación, evitando así un crecimiento descontrolado de los distintos centros y barrios. De esta forma se logran los siguientes objetivos:

- Potenciar el **núcleo central** (centro metropolitano) y ordenar un crecimiento a través de los corredores urbanos², mediante una mayor flexibilidad en los usos permitidos de estas áreas.
- Potenciar los **centros menores** (microcentros) y ordenar su crecimiento a través de ejes estructurantes en escala del barrio, mediante una mayor flexibilidad en los usos permitidos.
- Resguardar **sectores residenciales**, protegiendo su rol, restringiendo los usos permitidos (sectores habitacionales).
 - Potenciar centros, corredores y ejes estructurantes.
 - Restringir sectores residenciales, especialmente algunos sectores que parecen atractivos para otros usos.

2. **Restringir usos molestos** que afecten negativamente al rol otorgado al sector. Se eliminan actividades que afecten a terceros.

3. Reservar sectores para el **equipamiento** (a escala metropolitana, local y a escala de barrios) de acuerdo a las necesidades de la ciudad, en el umbral de 20 años, (reserva deportiva, educacional, áreas de bosque, etc.)

4. Permitir cierta **flexibilidad para sectores en expansión**, concentrando el equipamiento a escala comunal en centros o vías estructurantes, y eliminando aquellos usos de suelo negativos.

² Corredor Urbano: franja localizada junto a determinadas vías, conformada por los fondos de sitios que enfrentan esa vía y que complementa los usos de suelo del área colindante.

5. **Flexibilizar el uso del suelo** estableciendo, además de los usos de suelo “permitidos” o “prohibidos”, los usos “condicionados” a diferentes factores, tales como localización en lugares específicos, adaptación de una actividad a otra actividad compatible, presentar una dimensión mínima predial, resolver la accesibilidad dentro del mismo predio particular o controlar el impacto ambiental en el caso de instalaciones relacionadas con actividades productivas.

Potenciar en lo posible los usos condicionados por sobre los prohibidos, de manera de no contravenir el interés privado por “hacer ciudad”.

7. Contribuir a “**hacer ciudad**”, incentivando la localización de ciertos usos altamente significativos para la ciudad y para sus barrios, permitiéndolos en lugares donde efectivamente contribuyen a su desarrollo y consolidación como tales.

8. Potenciar la “**multiplicidad de usos de suelo**” para los diferentes sectores, restituyendo el “uso exclusivo” sólo a aquellas áreas que presentan incompatibilidad con otros usos.

9. Fomentar una **relación armónica entre los usos en suelo** de las distintas áreas, evitando discontinuidades que afecten la calidad de vida de los habitantes.

5.1.6 PROPUESTA EQUIPAMIENTO.

Respecto al equipamiento, cabe recordar que este forma parte de los objetivos principales del Plan, ya que se propone reforzar el rol de servicios de la ciudad, reconociendo este como destino principal de ella. Lo anterior implica asegurar su cobertura, y garantizar una buena accesibilidad reconociendo el rol estructurante que tiene el equipamiento en sus distintas escalas.

Es así como la concentración del equipamiento de escalas comunal y metropolitana se desarrolla y se potencia en el centro metropolitano, expandiéndose hacia los sectores céntricos colindantes y hacia la periferia por las vías de mayor dinámica, esto es, por los corredores urbanos. En cambio, la concentración del equipamiento de tipo vecinal se potencia en los barrios, permitiendo estructurar con ello amplios sectores residenciales. De esta forma se busca establecer una descentralización del equipamiento para reforzar las centralidades de los barrios.

El Plan propone jerarquizar el equipamiento según su rol y área de influencia, basándose en la tipología de equipamiento que establece el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que plantea tres escalas:

- Mayor
- Mediano
- Menor

La Ordenanza Local establece distintos tipos de equipamiento en las áreas tipológicas de salud, educación, seguridad, culto, cultura, científico, áreas verdes, deporte, esparcimiento, comercio y servicios.

El equipamiento mayor, de carácter metropolitano regional, se localiza en lo que a servicios se refiere, fundamentalmente en el centro metropolitano y en los corredores urbanos metropolitanos, mientras que el equipamiento restante se localiza en los corredores urbanos. Así también, el equipamiento mediano, de carácter comunal, se define fundamentalmente en los corredores urbanos, mientras que el equipamiento menor, de carácter vecinal, se define en los nuevos microcentros.

Para asegurar la consolidación de esta jerarquía de equipamiento, se establecen normas que favorecen la localización de éstos en las áreas definidas. Estas son:

- Uso exclusivo
- Mayor constructibilidad

5.1.7 PROPUESTA AREAS VERDES, RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO

Un planteamiento fundamental respecto al tema de las áreas verdes es el de estructurar “circuitos verdes” que las vinculen entre sí, uniendo áreas verdes de distinta jerarquía y rol y relacionándolas a su vez con los recursos naturales que configuran el entorno geográfico de la ciudad, y con recorridos urbanos que permitan insertarlas armónicamente en el espacio urbano.

De esta forma, las nuevas áreas verdes se relacionan por un lado con los atractivos naturales y geográficos de la ciudad, tales como cerros, lagunas, ríos y esteros, buscando un mayor aprovechamiento de estos lugares estratégicos, resguardando sus características naturales y asegurando su accesibilidad para el ciudadano.

Por otro lado, la propuesta de áreas verdes tiende a rescatar y a mejorar las condiciones de las áreas verdes actualmente existentes, insertándolas dentro de un sistema mayor que las integre con las áreas verdes propuestas, mediante circuitos de características especiales, tales como vías con un rol paisajístico, vías peatonales, ciclovías, arborización, bandejones centrales o veredas anchas, área verde de apoyo a la vialidad, entre otros.

El Plan propone una jerarquización de las áreas verdes de acuerdo a su rol, estableciendo un destino que defina la capacidad de cada una de ellas para acoger actividades:

- Rol Funcional:
 - Parques
 - Plazas
 - Plazoletas
 - Apoyo a la Vialidad
- Rol Ambiental:
 - Protección de quebradas
 - Protección de borde ribereño
 - Protección de causes naturales
 - Protección de taludes
- Rol Paisajístico:
 - Protección de hitos naturales
 - Protección de entorno natural

Tomando en cuenta los índices de área verde por habitante que a nivel internacional son considerados como óptimos, que hablan de un estándar recomendable de entre 10 a 15m² por habitante, este Plan propone alcanzar en Concepción un estándar mínimo de 10m² de área verde per cápita.

Una medida concreta del Plan propone mejorar las condiciones que presentan las cesiones de área verde en las nuevas urbanizaciones, estableciendo que las nuevas áreas verdes cuenten con un tamaño, ubicación y forma que aseguren su rol estructurante en el sector.

Para complementar lo anterior, el Plan propone además una serie de medidas que tienden a aumentar la presencia de los espacios o elementos naturales en la ciudad, tales como:

- establecer la obligatoriedad de la arborización vial.
- establecer, en las normas de edificación, conceptos tales como: coeficiente de área libre, amortiguadores ambientales, terrazas verdes y antejardines, entre otros.

5.1.8 PROPUESTA AREAS DE PROTECCIÓN.

El Plan propone áreas de este tipo para proteger por un lado los valores naturales de la ciudad, y por otro lado instalaciones de infraestructura de esta misma.

Las Áreas de Protección de los espacios físicos donde se desea preservar su condición natural, tienden a minimizar el nivel de intervención mediante condiciones de restricción. Las áreas de protección se disponen sobre aquellas unidades de paisaje que el Plan debe resguardar en su calidad de elementos naturales configuradores del espacio urbano, y que adquieren gran importancia como marco visual delimitador del espacio habitado.

Son consideradas como parte del patrimonio natural de la ciudad, por lo que requieren ser protegidas, permitiendo un nivel de urbanización restringida, muy controlada, pero que asegure su mantención, su vitalización y su incorporación al sistema urbano.

Las intervenciones en áreas de protección deben acogerse a altas exigencias de uso y de edificación, de modo de mantener las condiciones naturales características del entorno.

Estas áreas se encuentran localizadas en los cerros que rodean la ciudad consolidada del plano y en los cerros isla que han quedado insertos en ella. A su vez, las encontramos en los cursos y fuentes de agua, y en las áreas más próximas a ellos, las que forman parte del patrimonio natural de la ciudad como áreas de alto grado de restricción.

5.1.9 PROPUESTA EDIFICACIÓN.

Se reconocen actualmente diversos problemas ligados a la edificación en Concepción y que han terminado por conferir una determinada imagen urbana, en ocasiones producto sólo de la norma, más que de una verdadera voluntad de diseño.

En efecto, la aplicación de la normativa actual ha provocado:

- La incorporación de la rasante como elemento arquitectónico en los grandes volúmenes construidos.
- La aplicación de la rasante ha restringido el uso racional e intensivo del suelo urbano.
- La aplicación del Art. 12 de la Ordenanza Local vigente, sobre condicionamiento de la altura de pareo, ha limitado la capacidad de uso del suelo y condicionado la arquitectura.

A ello se agrega que la partición del suelo urbano en las áreas consolidadas es muy elevada, por lo que las normas vinculadas al adosamiento y pareo, reducen la capacidad de los predios.

Como consecuencia, se tiene que la ciudad de Concepción carece de una tipología arquitectónica reconocible a nivel urbano, que permita rescatar pautas históricas en la definición de las nuevas normas generales del plan. Sólo se reconocen algunos inmuebles de carácter patrimonial, que en forma acotada, pueden imponer patrones de edificación en su entorno inmediato. Sin embargo, sus efectos son limitados, debiéndose discurrir una nueva pauta que oriente el desarrollo de la edificación en Concepción.

Por lo anterior, el presente Plan formula una propuesta de edificación basada en las siguientes orientaciones:

- Establecer normas de edificación que tengan como objetivo alcanzar una imagen definida de la ciudad.
- Respetar una identidad espacial y volumétrica para los distintos sectores o barrios de la ciudad.
- Favorecer igualmente las condiciones de edificación de cada predio.
- Eliminar la rasante como patrón de diseño.
- Ordenar la actual diversidad volumétrica mediante una norma que favorezca los volúmenes de encaje, integrando las distintas tipologías existentes en la ciudad, entre otros, estableciendo:
 - Los predios con frente inferior a 10 metros deben mostrar continuidad de arquitectura con los volúmenes contiguos
 - Se establece un tipo de edificación que se ajusta de acuerdo a la condición de pareo o de aislamiento que presente la edificación contigua.
 - Sólo la edificación existente de cuatro o más pisos es válida como parámetro que condiciona a la nueva edificación contigua.
- Evitar el menoscabo y deterioro de la plataforma pública, mediante cuerpos salientes, reducción de las vistas y por sobre todo mediante la disminución del asoleamiento.
- Mantener una escala humana de la volumetría propia de la ciudad.
- Proteger un buen nivel de asoleamiento para toda edificación.

Estos lineamientos se definen en forma diferenciada de acuerdo a las características de cada sector de la ciudad, con un planteamiento basado fundamentalmente en lograr una mayor unidad volumétrica en los distintos sectores, aplicando una “volumetría de encaje” que articule armónicamente la edificación existente con la nueva edificación.

5.1.10 PROPUESTA PLAN FLEXIBLE.

El Plan propone establecer un concepto de flexibilización de la norma de uso de suelo y de edificación, que compense el implante de la imagen objetivo contenida en la norma. Aplicar este concepto fundamentalmente en las áreas o zonas de mayor sensibilidad, que por lo tanto son más vulnerables a cambios en el tiempo.

Se propone asegurar la capacidad de adaptación y de reacción del instrumento de planificación en el tiempo y evitar de este modo su rigidez, garantizando la posibilidad de adecuarse a los cambios que pueden surgir en el proceso de desarrollo de la ciudad.

De esta forma, se propone establecer un plan flexible, entendiendo que la flexibilización ha de implicar una compensación que mejore las condiciones urbanas del lugar.

La propuesta de un Plan Flexible considera establecer normas de flexibilización en cuanto a las condiciones de edificación que varían de acuerdo a los distintos sectores, entre otras:

- Altura máxima
- Distanciamiento mínimo a los deslindes
- Retiro de la edificación
- Interrupción de la continuidad
- Incremento de la densidad para urbanizaciones y edificaciones

Se considera a su vez establecer normas de flexibilización para la localización de los usos de suelo, mediante usos condicionados según, entre otros:

- Tamaño y frente predial
- jerarquía de la vía
- Otros de tipo operacional

5.1.11 PROPUESTA PATRIMONIO HISTÓRICO.

La propuesta de la preservación del patrimonio histórico se orienta a regular la conservación del patrimonio construido detectado en la ciudad de Concepción, en el entendido que el patrimonio natural ha quedado protegido en las propuestas de áreas de protección y de paisaje urbano y recursos naturales, señaladas en este Capítulo de la Memoria Explicativa.

De acuerdo a lo anterior, la propuesta de patrimonio histórico se orienta en este Plan Regulador a la conservación del patrimonio construido, el cual comprende obras arquitectónicas y espacios urbanos, cuya forma constitutiva revela, de alguna forma, características culturales, ambientales, antropológicas o sociales que expresan y que fomentan la cultura.

Como componentes básicos del patrimonio construido, la propuesta del Plan apunta a regular la preservación de aquellos inmuebles y zonas históricas de la ciudad, que forman parte de una memoria urbana de Concepción y de la riqueza colectiva de la ciudad.

En el marco de las atribuciones que otorga la Ley G. de U. y C. a los planos reguladores comunales, se deben definir los inmuebles o zonas de conservación histórica que se consideren de valor patrimonial, de modo que estos no puedan ser demolidos, o bien, en el caso de ser refaccionados, que deban atenerse a normas especiales que garanticen la preservación de su valor patrimonial.

El catastro de los Inmuebles y Zonas definidos como de valor patrimonial, se define en base a los antecedentes proporcionados a partir del Diagnóstico del Plan Regulador, donde se definen zonas de mayor sensibilidad patrimonial, y que corresponden, entre otras a:

- la zona céntrica fundacional, dentro de la cual destacan:
- la Plaza Independencia
- la zona de la Estación de Ferrocarriles y plaza España
- el principal eje comercial: calle Barros Arana
- las plazas Condell y Cruz
- el Campus de la Universidad de Concepción
- la calle Diagonal P. A. Cerda y las plazas en sus extremos Plaza Perú y Plaza Los Tribunales de Justicia
- calle O'Higgins como principal eje financiero
- el Cerro Caracol, sus paseos y miradores
- el parque Ecuador y su frente, como zona recreativa educacional
- las 4 Iglesias fundacionales

Dentro de las anteriores, la propuesta de patrimonio de este Plan se centra básicamente en tres zonas que concentran un alto valor histórico patrimonial: la Estación de Ferrocarriles y Plaza España, las Plazas Independencia y Los Tribunales de Justicia, y el Campus de la Universidad de Concepción. Estas zonas concentran una mayor presencia de obras de valor patrimonial, y a su vez, generan ejes de conexión entre ellas, históricamente reconocidos, como son el tradicional eje comercial Barros Arana y la calle Diagonal Pedro Aguirre Cerda, que vincula las plazas cívicas con el Campus Universitario.

De acuerdo a lo anterior, el Plan propone un catastro de obras de valor patrimonial concentradas básicamente en las siguientes zonas:

- Estación de Ferrocarriles - Plaza España
- Plazas Independencia y Los Tribunales de Justicia
- Campus de la Universidad de Concepción
- Calle Barros Arana

- Calle Diagonal Pedro Aguirre Cerda

Considerando que el sector público no puede absorber la mantención de estos elementos de valor patrimonial, se deben establecer normas no solo restrictivas, sino más bien que regulen y a su vez incentiven toda intervención que tenga por objetivo contribuir a realzar su valor. De este modo, se propone establecer una compensación normativa que constituya un factor de valorización de los elementos patrimoniales.

La preservación del patrimonio urbano, constituido por el testimonio arquitectónico, urbano y cultural de la ciudad de Concepción, se propone sea tratado en forma específica en la normativa del Plan Regulador. Para ello se presenta una jerarquización del patrimonio a regular, el que debido a su diversidad, y rigiéndose según los términos de “conservación histórica” en los cuáles se plantea en la normativa vigente, este se agrupa en las siguientes tipologías:

- “Inmueble de conservación histórica”, categoría edificaciones, inmuebles urbanos, inmuebles culturales e inmuebles paleontológicos
- “Zona de conservación histórica”

Para la tipología de Edificaciones de Conservación Histórica se propone establecer tres tipos distintos de conservación, con un tratamiento normativo diferenciado en función de sus características:

- Conservación total
- Conservación parcial
- Conservación de fachada

La propuesta de Patrimonio Histórico a su vez debe establecer la prohibición de ciertos usos de suelo, tales como las actividades productivas, talleres y de almacenamiento.

5.1.12 PROPUESTA RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Los impactos ambientales provocados por acciones antrópicas y por las condiciones naturales propias del espacio geográfico, deben ser minimizados aplicando técnicas y normas especiales, ajustadas a las condiciones de riesgo que los distintos sectores presenten.

Las áreas de restricción se desarrollan en aquellos sectores que por su condición natural no admiten la presencia del desarrollo urbano. En tal sentido, la propuesta del Plan en este tema, apunta a definir las áreas que presentan mayor sensibilidad frente a los riesgos naturales, y por consiguiente, a establecer una normativa especial en estas áreas, en la cual se defina una mayor exigencia de antecedentes y/o estudios para ocuparlas.

El Plan propone condicionar la ocupación de aquellas áreas que presenten una mayor sensibilidad frente a los riesgos naturales y antrópicos. En ningún caso se trata de impedir el desarrollo de estas áreas, sino por el contrario, se impulsa su desarrollo asegurando mediante exigencias especiales la habilitación y el saneamiento de las posibles deficiencias que los terrenos presenten.

De acuerdo a lo anterior, el Plan identifica las áreas que son sensibles al riesgo natural, y establece que los proyectos que se desarrollen en estas áreas, deberán presentar ya sea un Estudio de Riesgos o bien un Informe de Riesgos, para de esta forma optar a los usos de suelo y a las condiciones de edificación establecidas para el sector.

Para normar las áreas más sensibles al riesgo natural, el Plan contempla en lo que a los riesgos naturales respecta, cuatro tipologías de procesos naturales que representan riesgo:

- Inundaciones
- Anegamientos

- Remoción en masa
- Fallamiento

Para normar las áreas más sensibles al riesgo natural, el Plan contempla en lo que a los riesgos antrópicos respecta, una quinta tipología que corresponde al riesgo de:

- Incendio Forestal

Cada una de estas tipologías se caracterizan en la Ordenanza Local y se norman de acuerdo a sus requerimientos específicos, con exigencias de estudios individualizados para cada uno de los grupos, los que apuntan a determinar el grado de riesgo existente y, en caso de existir riesgo, determinan las medidas de mitigación y de saneamiento del área en cuestión.

La propuesta de riesgos naturales apunta además a la protección de cauces naturales, de quebradas, y a la regulación de toda intervención de estos últimos, así como la regulación de toda alteración de la topografía o del terreno natural.

TITULO 2

DESCRIPCION DEL PLAN.

5.2.1. DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

El trazado propuesto para el límite urbano se ajusta a los criterios antes enunciados. Amplía los límites actuales en las zonas de contacto con el entorno natural, particularmente en las mesetas superiores del Caracol y las mesetas superiores del Manzano, y en su extensión por el valle del Andalién hacia el Valle Las Ulloa. De esta manera se pretende controlar la actual tendencia a ocupar esos sectores, ya sea mediante parcelas acogidas al Decreto 3.516 o por cambios de destino, proponiendo en esos sectores áreas residenciales con las medidas de control de riesgos ambientales que sus características geomorfológicas recomienden adoptar. La superficie total incluida en el nuevo límite amplía considerablemente el área urbana actual, lo que se espera tenga un efecto en los valores del suelo urbano.

Como descripción general del límite urbano propuesto, se incorporan las siguientes áreas adicionales al área urbana vigente:

- en el sector norte se hace coincidir el límite urbano con el límite comunal, incorporando los nuevos loteos ya formulados en el sector de Tierras Coloradas, río Andalién y Camino a Penco;
- a partir del límite comunal con Penco se toma la línea divisoria de las altas cumbres, incorporando un área mayor de los cerros del Manzano, más allá de la actual cota de 25 m.s.n.m., con una poligonal que desciende hacia el cauce del río Andalién al oriente del valle Las Ulloa, incluyendo este dentro del área urbana, y que, tomando las altas cumbres de los cerros San Valentín, se intercepta con el Camino a Bulnes;
- continúa paralelo a dicha vía para incorporar una franja de 180m de ancho al eje de la vía, que se prolonga hasta la actual Plaza de Peaje, la que queda incorporada al área urbana;
- cruzando el camino a Bulnes al oriente del Valle Las Ulloa, pasa a retomar la línea de las altas cumbres incorporando un área mayor del cerro Caracol donde se incluyen los valles Las Ulloa, Palomares y Nonguén;
- la poligonal por las altas cumbres se intercepta hacia el sur con el límite comunal con Chiguayante a la altura del estero Las Niñas, límite por el cual se prolonga hasta el Bio Bío, dejando dentro del área urbana los amplios sectores de meseta del Alto Caracol.

5.2.2. DESCRIPCIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO

El crecimiento urbano por expansión se expresa en el Plan fundamentalmente a través de las "Zonas Habitacionales de Expansión", a lo que se debe agregar aquellas zonas con destinos productivos o de servicios, localizadas en terrenos de expansión junto a la vialidad intercomunal. El crecimiento urbano por densificación se presenta en las zonas de renovación, y en los centros y corredores urbanos.

5.2.2.1 Crecimiento Urbano por Expansión Horizontal

Las áreas de expansión urbana horizontal propuestas para la ciudad de Concepción, corresponden fundamentalmente a tres grandes sectores cuyas características se definen a continuación. Hay que destacar que ya existe una presión incipiente a la ocupación de estos terrenos, en algunos casos con proyectos de loteo que han iniciado ya su tramitación municipal.

- **Sector Tierras Coloradas**, al norte de la ciudad, área que es continuación natural de los barrios de Lomas de San Andrés, Santa Sabina y Capataces CAP, y que se ubica entre los caminos a Penco

y Carriel Sur, y el límite comunal norte, incluyendo en este perímetro un pequeño sector del Valle del Andalién. Corresponde a terrenos planos y ligeramente ondulados, sin restricciones geomorfológicas serias para su ocupación urbana.

- **Sector Valle del Andalién**, entre el río Andalién y la Carretera General Bonilla, desde el límite urbano propuesto, incluyendo el Valle Las Ulloa, hasta el estero Nonguén. Corresponde a terrenos planos, pero como están ubicados en la terraza inferior de inundación del río Andalién, necesitan ser acondicionados para su uso urbano.
- **Sector Valle Paicaví**, inscrito entre las vías intercomunales de Paicaví, Alessandri y Aníbal Pinto, y el sector de Tucapel Bajo. Corresponde a terrenos protegidos por la presencia del Pajonal del Valle Paicaví, los que se recuperarán para absorber el crecimiento urbano mediante la canalización de las aguas (Canal Ifarle).

Además de los sectores anteriormente expuestos, se incluyen como áreas de expansión inmediata, terrenos de menores proporciones, próximos a áreas consolidadas, que permanecen desocupados, tales como los fondos de valle en los Valles Nonguén y Palomares, en Vegas de Nonguén, en valles interiores junto al camino a Penco, y en sector P. de Valdivia interior; terrenos ribereños en P. de Valdivia Bajo hacia el límite comunal con Chiguayante, y a lo largo de la ribera del Bío Bío; y los pajonales en el Valle Nonguén.

Las áreas de expansión inmediata corresponden en lo residencial a las zonas HE1 y HE3 definidas en el Plan. También se definen áreas productivas y corredores urbanos en estos terrenos de expansión.

5.2.2.2 Crecimiento Urbano por Expansión Condicionada

Las áreas de expansión urbana condicionada propuestas para la ciudad de Concepción, corresponden a dos sectores localizados en los cerros Caracol y El Manzano respectivamente, cuyas características se definen a continuación:

- **Meseta del Alto Caracol**; esta meseta presenta serias restricciones a la ocupación urbana, tanto por su accesibilidad como por las condiciones geomorfológicas del sitio. Sin embargo, es factible su ocupación, si se cumplen determinadas condiciones que no degraden el valor paisajístico y ambiental del área; deben definirse valores máximos de ocupación y densidad, que aseguren la conservación del ambiente natural, normando la tipología de ocupación. En cuanto a la accesibilidad, se propone la conexión del sector por tres vías naturales de acceso: desde el sector central por Edmundo Larenas, desde el Valle Nonguén y desde Avenida Inglesa sumándose además una conexión directa desde Lonco en la comuna vecina. Las áreas de expansión en el Alto Caracol se definieron en las mesetas, de acuerdo a los lineamientos expuestos en el Capítulo IV.
- **Meseta del Alto El Manzano**; similar al caso del Alto Caracol, por sus restricciones geomorfológicas y de accesibilidad, su ocupación es factible siempre cuando se respeten normativas especiales que aseguren la conservación del ambiente natural y del paisaje. En cuanto a la accesibilidad, se proponen conexiones desde los sectores consolidados camino a Penco y desde el Valle Andalién. Las áreas de expansión en el Alto El Manzano se definieron distribuidas en tres grandes mesetas, de acuerdo a los lineamientos expuestos en el Capítulo IV.

En las áreas de expansión condicionada se plantea la localización de barrios residenciales, que corresponden específicamente a las zonas HE2 del Plan.

5.2.2.3 Crecimiento Urbano por Densificación

Las áreas que deben absorber el crecimiento urbano por densificación corresponden en el Plan a las zonas de renovación urbana HR1, HR2 y HR3, y a las zonas que concentran los servicios, esto es, los centros y los corredores urbanos. Para agilizar el proceso de densificación en estas zonas se establecen las siguientes condiciones básicas:

- homogeneizar los usos de suelo en las áreas de renovación urbana
- mejorar las condiciones para la edificación en altura, en particular de predios pequeños y medianos
- asegurar el equipamiento vecinal y recreacional
- establecimiento de la altura mínima
- promoción de la edificación obligatoria de los sitios sin construcción

5.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Al reconocerse que la expansión urbana de la ciudad ha llegado a alcanzar los límites del territorio útil (tanto desde el punto de vista físico como administrativo), el presente Plan permite enlazar la totalidad del territorio operativo de la comuna, mediante una vialidad estructurante, concebida primordialmente como conectora de los diversos sectores del casco urbano. Se establece así un circuito global de conexiones que facilita las relaciones ínter e intracomunales. Estas vías presentan funciones complementarias, tales como el acercamiento a determinados valores paisajísticos o la integración socio - espacial de los habitantes.

De este modo, aparte de las grandes vías de carácter intercomunal como la Av. Costanera, la prolongación de Av. Alessandri hacia el norte, y la habilitación de una doble vía expedita a lo largo del tendido férreo en Vicuña Mackenna, se incorporan vías de conexión necesarias para vincular los diversos sectores urbanos entre sí y con la vialidad intercomunal, tales como la vía y circuito Interlagunas que vincula el sector Laguna Redonda con el sector Laguna Lo Méndez, las conexiones de Aníbal Pinto, Lincoyán y Tucapel que unen el sector Poniente con el centro cívico de la ciudad, la conexión de Manuel Rodríguez a través de la laguna Las Tres Pascualas con Lientur y a través de Lautaro con el circuito Interlagunas, la conexión de Lientur con la Av. Costanera del Río Andalién, las conexiones del Barrio Norte con Abdón Cifuentes para alcanzar el sector de Lomas de San Andrés; las vías pie de monte en Nonguén, Pedro de Valdivia, las Costaneras del Biobío, Andalién y Nonguén.

Parte de las vías propuestas cumplen además un rol paisajístico fundamental, ya que integran los recursos naturales dentro de su recorrido, insertándolos de esta forma en los distintos sectores de la ciudad y vinculándolos entre sí para formar circuitos verdes. Es el caso, entre las grandes vías, de la Av. Interlagunas, la que integra tres lagunas en su recorrido, sumando a ello los nichos ecológicos del Valle Paicaví; y de la Av. Costanera Bío Bío, que integra el río a la ciudad; a otra escala, es el caso de las vías del Alto Caracol y del Alto El Manzano, con diferentes jerarquías, y en una categoría de vía de tráfico lento, las vías Pie de Monte en el Caracol, las costaneras del río Andalién y la costanera del estero Nonguén

El Plan contempla una red vial estructurante que se compone a partir de las vías que se indican en la siguiente Tabla, cuyas características, nombres, tramos y normativa específica se señalan en la Ordenanza Local:

CATEGORÍA DE LA VIA	FUNCION
EXPRESA	4
TRONCAL	5
COLECTORA	18

DE SERVICIO	47
LOCAL ESTRUCTURANTE	53

El Plan reconoce además una red peatonal estructurante, compuesta por 26 vías que se agrupan en las categorías de circuito peatonal, boulevard y paseo peatonal, los que se detallan con sus tramos y normativas específicas en la Ordenanza Local. Estas vías tienen la finalidad de armar circuitos que estructuren la circulación peatonal entre los puntos de mayor atracción, vinculando de esta forma el centro de servicios en sí y con plazas, parque y áreas verdes.

5.2.4 DESCRIPCIÓN DE PAISAJE URBANO Y RECURSOS NATURALES.

Los elementos naturales que componen el paisaje urbano natural y que se protegen con normativas especiales en función de su condición natural, son los siguientes:

- el río Bío Bío y el río Andalién
- el estero Nonguén, y los esteros Las Ulloa y Palomares
- las lagunas Redonda, Las Tres Pascualas, Lo Méndez, Lo Galindo, Lo custodio y Lo Escondida
- los cerros Caracol y El Manzano, sus quebradas y cursos de agua
- los cerros Chepe, Laguna Redonda, Puntilla Lo Galindo, Amarillo, Chacabuco, La Pólvora

De acuerdo a la propuesta de paisaje urbano y recursos naturales, las principales estrategias para resguardar los cursos y cuerpos de agua e integrarlos al espacio urbano habitado, son las que se indican a continuación:

- declaración de zonas de protección ecológica en toda el área que involucran a los cursos y cuerpos de agua y sus bordes inmediatos, restringiendo toda posibilidad de intervención. Para el caso de las lagunas, estas fajas son de mínimo 10 metros de ancho, medidos desde el punto de máxima crecida del cuerpo de agua.
- declaración de zonas de área verde junto a la zona de protección ecológica, que impulsen la habilitación de parques, zonas de paseo y de equipamiento complementario correspondiente, incluyendo entre otros, embarcaderos, kioscos, juegos, instalaciones menores turísticas y de esparcimiento, etc.
- habilitación de vías de jerarquía variable según el caso, que aseguren la accesibilidad al área protegida y su incorporación a un circuito de carácter paisajístico. Es el caso de Av. Interlagunas, que vincula tres lagunas en su recorrido, o el caso de las costaneras proyectadas para los ríos Bío Bío y Andalién.
- habilitación de circuitos peatonales y de ciclovías que relacionen los recursos naturales entre sí, y con las zonas urbanas y los sistemas de áreas verdes y de equipamiento.
- control de los usos de suelo que se localicen en las áreas próximas al área protegida, evitando actividades productivas o de impacto similar al industrial
- control de las condiciones de edificación en las zonas próximas al área protegida, promoviendo la edificación aislada y exigencias de antejardín y/o área libre, que permitan una mayor transparencia hacia el cuerpo o curso de agua

Por otra parte, las medidas que se toman para resguardar los cerros e integrarlos al espacio urbano habitado, son las que se indican a continuación:

- declaración de zonas de protección ecológica en quebradas y cursos de agua, que concentran la mayor riqueza ecológica
- declaración de zonas de protección de paisaje en las proximidades de las zonas anteriores, considerando la protección de la totalidad de la cuenca

- declaración de zonas de protección de paisaje en las laderas de cerro, protegiendo cordones naturales que configuran el borde de la ciudad del plano
- habilitar una vialidad estructurante que vincule en forma expedita los barrios nuevos de los cerros con la ciudad del plan, sin desconocer el rol paisajístico asociado a estas vías, insertándolo dentro de un circuito mayor de esta característica
- habilitar vías de borde cerro o pie de monte, que permitan confinar las áreas protegidas y acceder a ellas, con un rol recreacional incorporando la circulación peatonal y de ciclovías

1.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.

El Plan establece 8 macro zonas para la ciudad de Concepción:

- Habitacional
- Habitacional de Renovación
- Habitacional de Expansión
- Servicios y Equipamiento
- Equipamiento
- Areas Verdes
- Productivas
- Protección

Al interior de las macro zonas se reconocen zonas menores, las que se regulan con sus normas específicas respectivas en la Ordenanza Local, y que se describen a continuación:

ZONAS HABITACIONALES (H)

Corresponden a cinco zonas que se conforman en torno a barrios de carácter residencial, y que se identifican con los códigos H1 al H5, respectivamente.

La tipología genérica de estas zonas responde a un barrio residencial con equipamiento vecinal y también comunal, emplazado fundamentalmente en torno a ejes estructurantes y microcentros, con vivienda pareada y aislada, alternada con edificios aislados de altura media, formando conjuntos residenciales de características similares. Las zonas se ordenan gradualmente desde las zonas H1, que son zonas residenciales muy homogéneas, hasta las zonas H5, que son zonas residenciales mixtas con equipamiento e incluso actividades productivas inofensivas.

Las macro zonas habitacionales se desglosan en las zonas que se describen a continuación:

H 1: Barrios Universitario, P. de Valdivia, La Virgen y Lomas de San Andrés

Barrio residencial con equipamiento vecinal restringido, en donde se conserva el concepto de ciudad jardín con sistemas de vivienda aislada y se preserva el carácter habitacional. Se plantea mantener el tipo de edificación predominantemente aislada, con antejardín, área libre, cierros mayoritariamente transparentes y con edificios aislados de altura media. Estos últimos cuentan con exigencias diferenciadas y más restrictivas, con el fin de que se integren armónicamente con la vivienda unifamiliar predominante.

H 2: Barrios Lorenzo Arenas, Laguna Redonda y Vegas de Nonguén

Corresponde a un área residencial consolidada de Concepción, con características propias. Se preserva el carácter de barrio residencial, con equipamiento vecinal y comunal emplazado en ejes estructurantes y en torno a microcentros, de vivienda predominantemente pareada, combinada con edificios aislados de altura media, formando conjuntos residenciales de características similares.

H 3: Barrios Norte, Santa Sabina, Valle Nonguén, Palomares, Pedro de Valdivia Bajo, Miraflores y Agüita de la Perdiz

Corresponde a un área residencial existente, donde se promueve preservar el rol habitacional, excluyendo toda actividad productiva, pero aceptando talleres pequeños ligados a la vivienda. Se plantea como barrio residencial, con equipamiento vecinal y comunal localizado en ejes estructurantes y en torno a microcentros, con vivienda predominantemente aislada y pareada, alternada con edificios de altura media.

H 4: Barrios Norte, Chillancito, Miraflores – 21 de Mayo y Acceso Palomares

Corresponde a un área mayoritariamente residencial, en donde se acepta la actividad productiva inofensiva, para la cual se establecen normas diferenciadas que promueven una integración armónica de ésta con lo residencial. Se plantea como barrio predominantemente residencial, con equipamiento vecinal y comunal, y con actividades productivas inofensivas, con edificación aislada, pareada y continua de dos pisos, alternada con edificios colectivos de altura media.

H5: Barrio Tucapel Bajo

Corresponde a un área mixta residencial y productiva. Se propone preservar su condición de barrio mixto, que permite el desarrollo de actividades productivas inofensivas, residenciales y de equipamiento, con edificación aislada, pareada y continua de hasta 5 pisos de altura. Se establecen condiciones especiales para la actividad productiva, que promuevan su integración con lo residencial, como son las exigencias de amortiguador ambiental y coeficiente de transparencia en su fachada.

ZONAS HABITACIONALES DE RENOVACIÓN (HR)

Corresponden a tres zonas que se identifican con los códigos HR1, HR2 y HR3, respectivamente.

Estas zonas presentan características de barrios consolidados emplazados en sectores céntricos, en los cuáles se promueve su renovación urbana y su densificación, con edificación continua y/o en altura, preservando su rol residencial predominante, alternado con equipamiento y con servicios.

Las macro zonas habitacionales de renovación se desglosan en las zonas que se describen a continuación:

HR 1: Barrio Centro Poniente

Corresponde a un barrio de renovación urbana, donde se promueve la densificación residencial, con una edificación en bloques continuos, rescatándose el concepto de barrio unitario. Se congela la actividad productiva, la que se proyecta desplazar hacia el poniente. Lo residencial se alterna con equipamiento vecinal y comunal. Se propone edificación continua obligada de hasta 6 pisos en la fachada hacia la calle, esto es, y con edificios aislados en altura sobre esta placa continua.

HR 2: Barrio Centro Oriente

Se plantea promover la edificación de bloques aislados, con alturas flexibles y con una imagen de ciudad jardín, que permita ofrecer una buena calidad residencial en función de una tipología de edificación, con plantas restringidas en primer piso. Se eliminan las rejas de antejardín, provocando una continuidad espacial y visual. Se plantea como barrio de renovación urbana, residencial con equipamiento, mayoritariamente de edificios aislados en altura, con antejardín y área libre que aseguren un entorno verde bajo el concepto de ciudad jardín. La volumetría se plantea como bloques aislados en altura, con continuidad retirada de la línea oficial.

HR 3: Barrio Las Tres Pascualas

Se promueve en torno al sector de la laguna, una edificación libre, condicionada de manera de asegurar la preservación y dominio visual del cuerpo de agua. Se excluye toda actividad productiva. Se plantea como barrio de renovación urbana, residencial y de equipamiento en torno al cuerpo de agua, con edificación mayoritariamente aislada y área libre, para mantener las características del entorno natural de la laguna. La volumetría se propone en bloques aislados en altura, con continuidad retirada de la línea oficial.

ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSIÓN (HE)

Corresponden a cuatro zonas que se identifican con los códigos HE1, HE2, HE3 y HE4, respectivamente.

Estas zonas corresponden a áreas flexibles, con una normativa diferenciada para viviendas unifamiliares, para edificios colectivos y para equipamiento. Los usos de suelo son flexibles orientados a la formación de barrios residenciales con equipamiento amplio.

Las macro zonas habitacionales de expansión se desglosan en las zonas que se describen a continuación:

HE 1: Pie de monte

Corresponde a un área que constituye la frontera de transición entre el plan y el cerro, que cumple la función de servir de transición hacia las áreas de protección del cerro. Se plantea como sector de expansión urbana en zócalos de cerro, exclusivamente residencial, con edificación aislada de altura media, con antejardín y con alta exigencia de área libre bajo el concepto de interfase entre ciudad y cerro, con cierros transparentes, manteniendo las características naturales del entorno, y con exigencias de arborización.

HE 2: Alto Caracol y Alto El Manzano

Corresponde al área localizada en la parte alta interior de los cerros, donde se permite la urbanización controlada. Se plantea como barrio de expansión urbana residencial, inserto en el entorno natural del cerro, con equipamiento, con edificación aislada de altura media, antejardín y exigencia de área libre, y con cierros transparentes y ocupación de suelo restringida, para mantener las características naturales del entorno.

HE 3: Valle Paicaví, Tierras Coloradas, Valle Andalién, Camino a Penco

Corresponde a los sectores de Tierras Coloradas, Valles Paicaví y Andalién, y los valles que se generan Camino a Penco. Se propone como un área con normativa flexible, con uso de suelo amplio, orientado a la actividad residencial con equipamiento esencialmente vecinal, con densidad diferenciada para vivienda unifamiliar, para edificio colectivo y para equipamiento. Es posible acceder a mayor densidad mediante un aumento en la cesión de equipamiento y área verde. Se plantea como barrio de expansión residencial con equipamiento vecinal y cierto equipamiento mayor, con tipología mixta de edificación, con edificios de altura media, condominios, vivienda aislada y pareada.

HE 4: Alto Nonguén

Corresponde a un área al interior del valle Nonguén, cuya ocupación y entorno natural presentan características de ruralidad, con un rol potencial de recreación y esparcimiento. Se plantea como barrio de expansión residencial y de equipamiento de esparcimiento y de recreación, inserto en el entorno natural del valle Nonguén, con ocupación y volumetría restringida, para mantener las características rurales del entorno.

ZONAS DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO (C; MC; CU)

Corresponden a los Centros y a los Corredores Urbanos, que a su vez contemplan las zonas que se identifican con los códigos C1, C2, C3 y MC, y CU1, CU2, CU3 y CU4, respectivamente.

Estas zonas corresponden a las áreas que concentran y promueven la localización de los servicios y el equipamiento, y cumplen la función de potenciar el rol de Concepción como corazón de la Intercomuna y de la Región. Corresponde a áreas en que se promueve la densificación, mediante edificación continua y/o mayor altura, entre otros. Son flexibles en los usos de suelo, donde se favorece la localización de equipamiento metropolitano, y son sensibles en el tratamiento de la volumetría, por tratarse de áreas de gran demanda y rápido desarrollo.

Los corredores urbanos presentan características formales específicas, como edificación en altura, una mayor densificación y usos de suelo adecuados al rol que cumple en función de la vía que enfrenta. Los corredores incluyen a aquellos predios que enfrentan las vías correspondientes.

Las macro zonas de servicios y equipamiento, y sus tipologías de centros y corredores urbanos, se desglosan en las zonas que se describen a continuación:

CENTROS (C; MC)

C 1: Centro Metropolitano

Este sector concentra la prestación de servicios del nivel comunal, intercomunal y regional. Se potencian sus funciones como corazón y núcleo central del Area Metropolitana, entendiéndose que esta área absorbe aproximadamente el 65% de las áreas de servicio de la intercomuna. Se promueve la permanencia de lo residencial, con el objeto de evitar el despoblamiento del centro, asegurando el control social sobre los ciclos funcionales de la ciudad. La altura se define en dos rangos: una placa continua de altura equivalente a cinco pisos obligatorios y sobre ésta, edificios retranqueados, de altura variable.

Centro principal de servicios y equipamiento metropolitano, también residencial, de alta densidad, configurando una placa continua de 5 pisos y retirada hasta los 8 pisos, con volumetría aislada en altura sobre la placa continua. Presenta posibilidades de optar por una mayor densificación incorporando condiciones especiales en el diseño de la edificación. Restringe los cuerpos salientes a 50cm desde la línea oficial, con marquesinas translúcidas obligatorias.

C 2: Centro

Corresponde a un área complementaria del Centro Metropolitano, en la cual se conserva gran parte de las condiciones del C 1, liberándose algunas restricciones volumétricas y del uso del suelo. Corresponde a un barrio céntrico en torno al Centro Metropolitano, que absorbe la expansión de este último, con localización de servicios y de equipamiento en aumento, y con residencia, integrando la densa volumetría del centro cívico con la volumetría de los sectores aledaños. Contempla placa continua de 2 pisos, continuidad retirada de la línea oficial de hasta 8 pisos, y volumen aislado en altura sobre la placa continua.

C 3: Centro Especial

Corresponde a la franja de terreno entre el Parque Ecuador y el Corredor Urbano de calle Chacabuco, área que concentra equipamiento de tipo educacional y cultural, alternado con un rol residencial y recreacional propio del parque. Se plantea como barrio céntrico de equipamiento, servicios y alta demanda residencial, que relaciona el centro cívico con el principal parque urbano de la ciudad, integrando en sus normas de edificación la volumetría del primero con los espacios naturales del último.

MC: Microcentros

Corresponden a sectores que concentran el equipamiento comunitario de los barrios, y en torno a los cuáles se flexibilizan las normas de usos de suelo y de edificación. El Plan contempla 18 Microcentros distribuidos en los distintos barrios de Concepción, en los cuáles se reserva terreno para equipamiento comunitario y para el desarrollo de áreas verdes.

CORREDORES URBANOS (CU)

CU 1: Corredor Urbano Metropolitano 1

Forman los umbrales de prestación de servicios intercomunal. Estos se prestan para el desarrollo del equipamientos a gran escala, ubicados en las autopistas y nudos viales. Corresponden a corredores urbanos que restringen la localización residencial, favoreciendo la concentración de servicios y equipamiento de carácter comunal y metropolitano, con terminales de distribución y actividades productivas inofensivas asociadas a comercio, con volumetría aislada de altura libre regulada por rasantes, y con exigencia de antejardines y de área libre.

CU 2: Corredor Urbano Metropolitano 2

Corresponden a corredores urbanos que favorecen la concentración de los servicios y de equipamiento, con terminales de distribución y con actividades productivas inofensivas asociadas a comercio, con vivienda sólo en edificio colectivo en altura, de volumetría predominantemente aislada y altura libre.

CU 3: Corredor Urbano 3

Corresponden a los corredores urbanos que concentran los servicios y equipamiento, con actividades productivas inofensivas asociadas a comercio, con residencia, y con edificación de altura libre y volumetría variable de acuerdo a la siguiente clasificación:

- **CU 3a:** Corredores Urbanos: Paicaví, tramo entre Cerro Chacabuco y V. Mackenna;
- **CU 3b:** Corredores Urbanos: Bulnes; Lincoyán, A. Pinto y Tucapel entre los corredores Los Carrera y M. Rodríguez
- **CU 3c:** Corredores Urbanos : Vicuña Mackenna, tramo entre Paicaví y río Andalién; Camilo Henríquez; Av. 21 de Mayo
- **CU 3d:** Corredores Urbanos: Paicaví, tramo entre V. Mackenna y Bulnes; M. Rodríguez a Vicuña Mackenna; A. Prat, tramo entre V. Mackenna y Bulnes

CU 4: Corredor Urbano 4

Corresponden a los corredores urbanos que concentran los servicios y equipamiento, alternados con edificios residenciales, y con edificación de altura libre y volumetría variable de acuerdo a la siguiente clasificación:

- **CU 4a:** Corredores Urbanos: Paicaví, tramo entre Los Carrera y Plaza Perú; Los Carrera; y Chacabuco.
- **CU 4b:** Corredores Urbanos: Pedro de Valdivia; Roosevelt; Irrarázaval hasta la rotonda Gral. Bonilla; Acceso Lomas de San Andrés; y Av. Costanera.
- **CU 4c:** Corredores Urbanos: Arturo Prat, tramo entre V. Mackenna y Los Carrera
- **CU 4d:** Corredores Urbanos: Av. Collao; Gral Novoa; Av. Andalién; y corredores Tierras Coloradas / Lomas san Andrés.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO (E)

Son zonas que se reservan para la localización de equipamiento deportivo, educacional, de seguridad y de salud de carácter regional - metropolitano, que han tenido históricamente un uso determinado, el cual se perpetúa en el tiempo.

Equipamiento Deportivo

(E 1)

Zona emplazada en las inmediaciones de las instalaciones deportivas de carácter regional actualmente existentes en el sector Collao, bordeando el río Andalién y en Campos Bellavista, reservada para la localización de equipamiento recreacional, deportivo y de esparcimiento de carácter comunal y metropolitano, con volumetría aislada, con exigencia de antejardín y de área libre.

Equipamiento Educacional

(E 2)

Zona emplazada en los tres campos universitarios tradicionales a nivel regional, específicamente las Universidades de Concepción, del Bío Bío y Católica, a la cual se agrega el Campus San Sebastián, en Las Tres Pascualas. Se trata de una zona reservada exclusivamente para la localización de equipamiento educacional de carácter comunal metropolitano, incluyendo todo equipamiento o instalación distinta de apoyo y en función del primero.

Equipamiento de Seguridad

(E 3)

Zona emplazada en el actual recinto carcelario de Concepción, reservada exclusivamente para la localización de equipamiento de seguridad a escala metropolitana y sus instalaciones de apoyo.

Equipamiento de Salud

(E 4)

Zona emplazada en las instalaciones del Cementerio General y del Hospital Regional, reservada exclusivamente para la localización de equipamiento de salud de carácter comunal metropolitana y sus instalaciones de apoyo.

AREAS VERDES (AV)

Corresponde a una tipología de equipamiento especial, que como tal forma parte de las zonas restantes del Plan, pudiéndose desarrollar en cualquiera de estas zonas. Las Areas Verdes se describen en este mismo Capítulo en el punto 5.1.7.

ZONAS PRODUCTIVAS (P)

Estas zonas deben absorber el principal desarrollo de la actividad productiva inofensiva o hasta molesta que se genere dentro del área urbana, quedando excluida toda actividad que sea

calificada como molesta, contaminante o peligrosa. Contemplan las restricciones necesarias para adaptar el rol productivo insertándolo en forma armónica en el ámbito urbano.

Barrio Industrial Collao Palomares

(P)

Corresponde a áreas industriales, reservadas para absorber la expectativa de desarrollo industrial inofensivo dentro del área urbana, no molesto, por emplazarse próximos a sectores residenciales, restringiendo sus condiciones para una mejor integración en el espacio urbano.

Barrio Industrial Las Ulloa

Corresponde a áreas industriales, que deben absorber la expectativa de desarrollo industrial no molestas ni contaminantes dentro del área urbana, esto es, actividades productivas inofensivas, restringiendo sus condiciones especiales y de presentación urbana, para una mejor integración en el espacio urbano.

ZONAS DE PROTECCION (PP; PE; PI)

Corresponde a zonas que protegen por un lado los valores naturales de la ciudad, y por otro lado que protegen obras importantes de infraestructura.

Protección de Paisaje

(PP)

Corresponden a zonas no intervenidas emplazadas en los cerros, que forman parte del patrimonio natural de la ciudad, cuyo atractivo natural requiere ser protegido, permitiendo un nivel de intervención muy controlado, con equipamiento restringido que contribuya a la mantención y desarrollo de este entorno natural, con edificación aislada, coeficiente de ocupación muy bajo y alta exigencia de área libre y forestada. Permiten esencialmente equipamiento turístico, recreacional, deportivo y cierto tipo de servicios, de manera que los usos sean compatibles con el rol natural de estas zonas.

Protección Ecológica

(PE)

Corresponden a zonas no intervenidas, que forman parte del patrimonio natural de la ciudad, cuyo atractivo y riqueza ecológica requieren ser protegidos, prohibiéndose su ocupación. Se localizan en quebradas, en zonas ribereñas y en bordes de lagunas, protegiendo los cursos y cuerpos de agua. Permiten sólo desarrollo de áreas naturales y obras menores que refuercen o impulsen el rol de estas.

Protección de la Infraestructura

(PI)

Son áreas reservadas para la protección de la infraestructura metropolitana propia de la ciudad, tal como es el caso de la subestación de electricidad y la planta de agua potable La Mochita.

1.3.2 DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO.

En relación a este tema, se ha decidido establecer una categoría especial frente a cierto tipo de equipamiento urbano, que por su rol, magnitud, área de influencia y/o características, genera restricciones o condiciones especiales de uso en el entorno inmediato.

En esta categoría se encuentra el equipamiento deportivo mayor, establecimientos de educación superior, hospitales del nivel terciario, cementerios, recintos carcelarios y equipamiento energético y sanitario, este último inserto en las zonas de protección de la infraestructura.

La propuesta del presente Plan, reconoce los siguientes equipamientos:

- Equipamiento Deportivo
- Equipamiento Educacional Superior
- Equipamiento Regional de Salud
- Cementerios
- Equipamiento Regional de Seguridad
- Equipamiento Vecinal, reconocido en los microcentros

Para los equipamientos antes mencionados se establecen áreas especiales de reserva, con un uso exclusivo, que en el caso del equipamiento vecinal corresponden a los microcentros, y en el caso del equipamiento de escala comunal metropolitana restante corresponden a las áreas E1 al E6 del Plan, dentro de las cuáles se encuentran los sectores del Estadio Regional, las tres Universidades tradicionales, el Hospital Regional y el Cementerio General.

1.3.3 DESCRIPCIÓN DE AREAS VERDES, RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO.

Como lo indica la propuesta, este plan asigna diversos roles a las áreas en que se desarrollan los espacios naturales, entre los cuáles destacan las áreas verdes con un rol funcional, tales como parques, plazas, plazoletas y áreas verdes de apoyo a la vialidad, las áreas con un rol ambiental, tal como las áreas de protección ecológica y de restricción en quebradas, en causes naturales, en bordes ribereños, en lagunas y en taludes, y las áreas con un rol paisajístico, tal como las áreas de protección de paisaje en hitos naturales y en el entorno natural en general. Cada una de estas áreas asume una función específica dentro del desarrollo de la ciudad, con características y normativas propias, interactuando entre sí para formar un sistema mayor de espacios naturales integrados, dentro del cual se vinculan las áreas verdes con áreas de protección ecológica y con áreas de protección de paisaje.

Dentro de este contexto mayor se insertan las áreas verdes, las cuáles se insertan en circuitos relacionados con las áreas de protección ecológica y con las áreas de protección de paisaje, cada una de ellas con un tratamiento normativo propio. A lo anterior también se suman conceptos tales como la arborización obligatoria de ciertos ejes viales, y la aplicación de exigencias de coeficiente de área libre y de área libre forestada, de terrazas verdes y de amortiguador ambiental, que son elementos de apoyo que forman parte del sistema integral de áreas verdes y espacios naturales.

El Plan reconoce la siguiente tipología de Áreas Verdes propiamente tal:

- Parques Urbanos
- Plazas Urbanas
- Plazoletas
- Áreas de apoyo a la Vialidad

De acuerdo a su cobertura o jerarquía, las áreas verdes pueden ser de carácter:

- Intercomunal o Metropolitano (Parques urbanos, Plazas urbanas y áreas de apoyo a la vialidad)
- Comunal (Parques urbanos pequeños, Plazas urbanas y áreas de apoyo a la vialidad)
- Vecinal (Plazoletas y áreas de apoyo a la vialidad)

Cada una de las tipologías de áreas verdes que contempla el Plan, de parques, plazas, plazoletas y áreas verdes de apoyo a la vialidad, se define en la Ordenanza Local con una normativa propia que determina fundamentalmente el rol y los usos permitidos, identificando a las principales áreas

verdes existentes dentro de la categoría que le corresponde. En términos generales, las tipologías de áreas verdes se definen a continuación:

5.2.7.1. Parques Urbanos:

Corresponden a áreas verdes de tipo urbano, a escala metropolitana o comunal, de una superficie aproximada superior a 1,5há. (a excepción del Parque Cerro Amarillo, que cuenta con una superficie inferior), que además de permitir el desarrollo de actividades recreativas asociadas a un espacio natural, permiten incorporar actividades de apoyo complementarias a estas últimas. Entre los usos permitidos, además del desarrollo de áreas verdes, en los Parques Urbanos se permiten el desarrollo de juegos infantiles, equipamiento de recreación, esparcimiento, turismo y deporte, vialidad, ciclovías, obras de arte, ferias rotativas, comercio complementario al rol de área verde, estacionamientos, mobiliario urbano y todo tipo de instalaciones que sean complementarias a estos usos.

5.2.7.2. Plazas Urbanas:

Corresponden a áreas verdes de carácter urbano, a escala metropolitana o comunal, de superficie entre 1há. y 1,5há. (a excepción de la Plaza Perú, que cuenta con una superficie inferior). Las Plazas Urbanas permiten el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento en un entorno consolidado. Estas, además de áreas verdes, permiten usos tales como juegos infantiles, juegos de agua, equipamiento de recreación, ferias rotativas, ciclovías, mobiliario urbano y todo tipo de instalaciones complementarias a estos usos.

5.2.7.3. Plazoletas:

Corresponden a áreas verdes de carácter vecinal, de superficie inferior a 1há., incorporadas en los barrios. Estas permiten el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento, complementarias a la residencia. Entre los usos permitidos además de áreas verdes, en las plazoletas se pueden desarrollar juegos infantiles, equipamiento de recreación, ferias rotativas, ciclovías, mobiliario urbano y todo tipo de instalaciones complementarias a estos usos.

5.2.7.4. Áreas verdes axiales o de apoyo a la vialidad:

Corresponde a áreas verdes de superficie y de jerarquía variables, incorporadas al espacio urbano como jardines complementarios a la vialidad. Pueden ser de carácter metropolitano, comunal o vecinal. Se incluyen en esta tipología los bandejones centrales, las rotondas, las superficies verdes en los nudos viales, las superficies verdes habilitadas en las veredas peatonales, entre otras. En las áreas verdes de apoyo a la vialidad, se permite el desarrollo de áreas verdes, ciclovías, mobiliario urbano e instalaciones complementarias a estos usos.

El estándar per cápita de áreas verdes por habitantes corresponderá en el nuevo Plan Regulador a 10 m² por habitante. Este estándar se determinó de acuerdo a estándares internacionales que recomiendan una dotación mínima de áreas verdes de entre 10 a 15m² por habitante. Lo anterior se logra con la incorporación en este Plan de nuevas áreas verdes que apuntan a cubrir el déficit actual, dentro de las cuáles se tienen el Parque Costanera Río Bío Bío, el Parque Central del proyecto Plan Seccional Ribera Norte, los parques contemplados en torno a las lagunas, los parques contemplados junto al río Andalién y estero Nonguén, y junto a las calles Irrázaval y acceso al Puente Viejo.

Respecto a las nuevas áreas verdes que surjan a partir de los nuevos loteos, se propone regular el tamaño mínimo de las áreas verdes a ceder por concepto de urbanizaciones, obligando a concentrarlas en un sólo paño cuando éstas arrojen una superficie inferior o igual a 5000m². Se

propone prohibir las áreas verdes en polígonos triangulares de superficie inferior a 5000m², salvo por razones fundadas de riesgo o para complementar un área verde existente.

A las nuevas áreas verdes anteriormente expuestas, se debe sumar el rol que cumplen las áreas que se incorporan en el Plan como Protección Ecológica, que se contemplan principalmente a lo largo del río Andalién y del Estero Nonguén, en los nichos ecológicos generados en los humedales del valle Paicaví, en torno a las lagunas urbanas y en las quebradas. Respecto a la recreación y el esparcimiento, es importante considerar también las áreas de protección de paisaje, que además de espacios naturales, permiten localización de equipamiento de tipo recreacional, deportivo, de esparcimiento y turismo, orientado a la mantención y vitalización del entorno natural en el cuál se emplazan.

1.3.4 DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS DE PROTECCIÓN.

Las áreas de protección corresponden en este Plan, de acuerdo a su rol, a las siguientes:

- Protección de valores naturales:
 - Areas de Protección de Paisaje
 - Areas de Protección Ecológica
- Protección de infraestructura:
 - Areas de Protección de la Infraestructura

Las “Areas de Protección de Paisaje” se localizan mayoritariamente en los cerros Caracol y El Manzano, protegiendo por un lado los cordones que bordean el área consolidada, manteniendo de esta forma la presencia del cerro forestado para la ciudad del plano. Se protegen además las inmediaciones de áreas de protección ecológica, con el fin de abarcar la totalidad de las cuencas, y todas las zonas de pendientes o de quebradas que no se consideran aptas para urbanizar.

Estas zonas permiten exclusivamente localización de cierto equipamiento que favorezca la mantención y la protección de este entorno natural, contribuyendo al desarrollo de su atractivo. Se permiten actividades que por sus características de funcionamiento sean complementarias con la condición de paisaje natural de estas zonas, y que de tal forma se vean favorecidas con este entorno natural atractivo.

Con el fin de mantener una mayor presencia de lo natural, se establecen exigencias tales como una muy baja ocupación de suelo, baja constructibilidad, grandes predios, mantención de área libre forestada y antejardines.

Las “Areas de Protección de Paisaje” se localizan en este Plan en:

- Cerro Caracol
- Cerro El Manzano
- Cerro Chepe
- Cerro Puntilla Lo Galindo
- Cerro La Pólvora

Las “Areas de Protección Ecológica” corresponden a las áreas más sensibles en cuanto a su valor natural, que por lo mismo presentan una condición de reserva ecológica relevante. Surgen a partir de los elementos naturales de la geografía del lugar y de sus entornos más próximos. Por su parte, estas áreas de restricción se vinculan a áreas que por su condición especial, no admiten el desarrollo urbano. Son áreas que forman parte del patrimonio ecológico de la ciudad, y se desarrollan en ríos, esteros, lagunas y sus respectivas riberas, en quebradas, cerros y pajonales. Requieren un grado severo de protección, evitando su ocupación, permitiendo sólo un nivel de mínima intervención.

Estas áreas se proponen rodeando el sistema de lagunas de Concepción, para las cuáles se pueden considerar posibilidades de uso turístico o recreacional restringido. Lo mismo ocurre con los ríos, cursos de agua, y quebradas en zonas de cerros, que junto a las áreas más próximas a estas mismas, forman parte del patrimonio natural y ecológico de la ciudad.

En áreas de protección ecológica sólo se permite el desarrollo de áreas verdes, manteniendo y protegiendo toda la riqueza ecológica y natural existente, con instalaciones menores eventuales de tipo turístico y de esparcimiento, tales como cafeterías, restaurantes y centros menores de atracción turística, embarcaderos o clubes náuticos.

Con el fin de preservar las características del lugar, se establece que toda edificación se adapte plenamente a las condiciones naturales del paisaje, no pudiendo en ningún caso alterarlas o perjudicarlas.

Las "Áreas de Protección Ecológica" se localizan en este Plan en:

- Quebradas Cerro Caracol
- Quebradas Cerro El Manzano
- Las lagunas y sus riberas (franja de 10,00m de ancho): Laguna Redonda, Laguna Lo Galindo, Laguna Las Tres Pascualas, Laguna Lo Méndez, Laguna Lo Escondida
- Los ríos, sus riberas y afluentes (franjas de protección definidas en el Plano de zonificación): Río Andalién; los esteros, sus riberas y afluentes (franjas de protección de 10,00m de ancho): Estero Nongué, Estero Palomares, Estero Las Ulloa.

Respecto a las áreas de protección de infraestructura, éstas se han establecido para proteger las grandes instalaciones de la infraestructura comunal, con un uso exclusivo, específicamente para los casos de Instalaciones de Agua Potable y para Subestaciones Eléctricas.

5.2.9 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

De acuerdo a los planteamientos expuestos en la propuesta de edificación, las normas que establecen las condiciones de edificación apuntan básicamente a los objetivos que se exponen a continuación, cuyos lineamientos de edificación se recogen en los diferentes sectores del Plan Regulador, mediante la aplicación de medidas tales como las que se desglosan:

:

- **Definir unidades espaciales homogéneas con el objetivo de impulsar una imagen propia de ciudad y de sus sectores**

Conformar unidades espaciales acordes con los sectores urbanos, organizados a partir de sus usos de suelo y su localización respecto al entorno geográfico y a la vialidad estructurante.

- **En sectores mayoritariamente residenciales, impulsar la edificación aislada, con exigencias de antejardín y de área libre**
- **En sectores que concentran los servicios, favorecer la densificación, impulsar una mayor altura y continuidad de altura variable.**
- **En sectores de cerros o de interfase, establecer altas exigencias de área libre forestada, antejardín y baja ocupación de suelo, con edificación aislada**
- **En sectores céntricos de alta afluencia peatonal, establecer exigencias que acojan e incentiven la presencia del peatón, tales como la marquesina**

obligatoria, el portal, la continuidad de la red de galerías, una altura controlada de la edificación en la línea oficial, entre otras.

• **Potenciar la conformación de sectores de edificación armónica**

Asegurar una unidad morfológica parcialmente reconocible, que aporte a la imagen urbana de la ciudad de acuerdo al sector respectivo. Asegurar además la "continuidad morfológica" de los resultados obtenidos de la aplicación de normas de los Planes Reguladores Comunales anteriores o del Plan vigente, integrándolas con el nuevo Plan.

- Las normas de edificación apuntan hacia una "ley de encaje", donde la nueva edificación, por sobre lo establecido para el sector, debe ajustarse a las condiciones de agrupamiento que presentan los sitios colindantes, siendo válidas para ello sólo las edificaciones desde cuatro pisos de altura.
- En tal contexto, todo pareo preexistente de altura superior a la permitida para el sector, podrá adoptarse en la nueva edificación.
- Para predios de frente inferior a 10 metros se debe mostrar continuidad de arquitectura con el volumen contiguo.

• **Favorecer las posibilidades de cada predio**

Facilitar el uso racional del suelo de los predios en la ciudad.

- Las edificaciones de altura inferior a cuatro pisos no son parámetro válido que condicione a la nueva edificación.
- Aplicación de la rasante a partir de la altura de continuidad permitida.
- Establecer continuidad obligatoria en zonas de densificación.
- Incorporación del concepto de "piso de retiro", que siempre se puede agregar por sobre la altura máxima permitida.

• **Asegurar la calidad del asoleamiento**

Salvaguardar el acceso equitativo al asoleamiento, considerando en ello tanto la plataforma pública como cada uno de los predios.

- Regular la altura de edificación de la placa que enfrenta la plataforma pública.
- Regular la altura de edificación en función del espacio urbano.
- Controlar y restringir los cuerpos salientes sobre la plataforma pública.
- Establecer la obligatoriedad de emplear materiales translúcidos para las marquesinas.

• **Disminuir los efectos formales por la aplicación de la rasante**

Sustituir la incidencia de la rasante en la construcción de los volúmenes

- Prohibir la construcción de la rasante, reemplazándola por los escalonamientos del volumen a partir de este mismo ángulo.

• **Mantener la escala humana en las edificaciones**

Asegurar una proporcionalidad de las edificaciones, y de estas con respecto al espacio urbano, lo que se ha propuesto como "Escala Humana" en relación a los espacios públicos.

- Establecer una altura máxima de las edificaciones que sea acorde con la proporción del espacio urbano
- Promover la incorporación de estructuras que incentiven la presencia del peatón en la ciudad, tales como el portal, la marquesina, las galerías comerciales

- Incorporación de elementos que aumenten el nivel de agrado del espacio público, tales como terrazas con vegetación en los sectores que contemplan edificación continua, exigencia de un porcentaje mínimo de transparencia de las fachadas que enfrentan el espacio público, exigencia de un retiro mayor respecto de la línea oficial para la opción de adosamiento o continuidad en sectores más residenciales, entre otros.

5.2.10 DESCRIPCIÓN DEL PLAN FLEXIBLE.

Con el fin de adaptar las posibilidades del Plan a la capacidad del sector privado para favorecer el desarrollo urbano de Concepción, se ha considerado oportuno incorporar normas de flexibilización en función de las concesiones y compensaciones, a las que en determinados casos pueden acceder los particulares que ejecuten obras en la ciudad. Para ello se propone utilizar un “sistema de bonos”, los que establecen el marco legal y objetivo formal de opciones flexibles en la aplicación de las normas de edificación. Se incorpora de esta forma el concepto de “gestión” en el desarrollo urbano de la ciudad.

Las proposiciones de flexibilidad para algunas zonas del área central son las siguientes :

- Ampliación de ochavos hasta 8 metros, accediendo a una bonificación de constructibilidad superior a la establecida por la norma .
- Incorporación de Portales, accediendo a bonificación de constructibilidad superior a la superficie destinada a la galería .
- Inmuebles declarados patrimoniales, accediendo a bonificación de constructibilidad a definir en su rango.
- Conectividad de galerías interiores, accediendo a bonificación de constructibilidad a definir en su rango
- Incremento en el número de estacionamientos obligatorios, accediendo a bonificación de constructibilidad, a definir en su rango.
- Incremento de la constructibilidad para predios afectos a expropiación por ensanche de vías, accediendo a constructibilidad, superior a la superficie afectada .
- Incremento de la densidad límite, condicionado a incrementar el porcentaje de cesión de terrenos con destino a área verde y equipamiento, en un rango a definir.

5.2.11. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

A continuación se describen las tres tipologías de conservación histórica, con sus respectivas categorías de conservación, y con la selección de los elementos que en este Plan Regulador se declaran de conservación histórica:

5.2.11.1. Inmuebles de Conservación Histórica

Corresponde a los edificios que sean declarados de interés patrimonial, que gozarán de una normativa que asegure la preservación de los mismos, ya sea sólo de la fachada o del edificio completo, según los casos particulares, promoviendo su mantención y su reciclaje, y controlando sus usos, incentivando preferentemente destinos culturales. Se debe prever también la inserción

armónica de estos elementos con el entorno urbano inmediato, regulando usos y condiciones de edificación de sectores aledaños.

La tipología de Inmueble de Conservación Histórica incluye las categorías de edificios, inmuebles urbanos, inmuebles culturales y inmuebles paleontológicos. En la categoría de **Edificios de Conservación Histórica** se contemplan edificios de características diversas entre sí, que por lo tanto requieren ser normados en forma diferenciada y ajustada a los grados de protección que requiere cada inmueble. Debido a lo anterior, se contemplan las siguientes categorías de conservación del inmueble:

- **Inmuebles edificios de Conservación Total:** En esta categoría se declaran aquellos edificios u obras considerados íntegramente de valor patrimonial, que ya cuentan con la denominación de “Monumento Nacional”, y que por lo tanto se regulan de acuerdo a la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. Las normas para estos casos son restrictivas, impidiendo toda alteración del inmueble.
- **Inmuebles edificios de Conservación Parcial:** En esta categoría se declaran aquellos edificios considerados como obra completa de valor patrimonial, pero que a diferencia de la categoría anterior, cuentan con cierta flexibilidad para ser intervenidas parcialmente. Las normas para estos inmuebles apuntan a restringir toda alteración que vulnere las relaciones de proporción, volumétricas y de composición de fachada. Dentro del contexto anterior, se permite intervenir o alterar, toda vez que se mantengan las características arquitectónicas del edificio, y siempre y cuando se realce su valor patrimonial.
- **Inmuebles edificios de Conservación de Fachada:** En esta categoría se declaran aquellos edificios en los cuales solo la fachada es considerada de valor patrimonial, no así el resto del inmueble, para el cual se aplican las normas establecidas para el sector. De esta forma, se restringe y se controla toda intervención de la fachada de interés, la cual debe conservarse íntegramente, y a su vez debe relacionarse en forma armónica con el resto del edificio propuesto y con los edificios colindantes.

Los criterios para la selección de los inmuebles de conservación histórica, tienen por objetivo rescatar los edificios más representativos de la ciudad, que han cumplido un rol especial y que en su arquitectura conservan parte de la historia de Concepción. La siguiente tabla indica los inmuebles que se declaran de conservación histórica, detallados y normados en la Ordenanza del presente Plan Regulador:

Inmuebles Edificios de Conservación Histórica

Tipo de Conservación Total	Tipo de Conservación Parcial	Tipo de Conservación de Fachada
Edificio Palacio Castellón Muro La Merced	Edificio Tribunales de Justicia Edificios Portal Plaza Perú Ruinas ex Teatro Liceo E. Molina Edificio Casa del Arte Edificio Arco de Medicina Torre Campanil y Foro Abierto Edificio Biblioteca Central Edificio ex Instituto de Lengua Edificio Escuela de Leyes Edificio Bioquímica Edificio Química y Farmacia Edificio Anatomía Patológica Edificio Casa del Deporte Edif. Metálicos Inst. De Química Edificio Estación de Ferrocarriles Conjuntos Catedral de Concepción y edificios Arzobispado y U. Católica Parroquia La Merced	Edificio Intendencia Regional Edificio Caja de Crédito Popular Edificio Lotería de Concepción Edificio B. Arana esq. Serrano Edificio Casa Esquerré Edificio Caja de Empleados Públicos Edificio ex Casa Gleissner Portal ex Casa Loosli Edificio Palacio Hirmas Fachada Barros Arana #1080 Fachada Barros Arana #1191 Fachada Poniente Iglesia Santo Domingo Fachada Rengo #655

	Parroquia San Agustín Casa Wilhelm Edificio Corvi, Tucapel	
--	--	--

5.2.11.2. Inmuebles Urbanos, Culturales y Paleontológicos de Conservación Histórica

Tipología que corresponde a espacios, elementos arquitectónicos y/o urbanos o sitios de la ciudad que se han convertido en hitos urbanos y que deben ser preservados por su interés histórico, por su valor estructurador o referencial dentro de la trama urbana, y por sus características especiales que han logrado que a través del tiempo estas obras se asocien a “elementos o espacios típicos” de la ciudad o de una parte de esta.

En esta tipología se diferencian tres tipos de conservación histórica: las de **Inmueble Urbano de Conservación Histórica**, en la que se consideran obras tales como puentes, plazas, miradores y otros, una segunda categoría definida como **Inmueble Cultural de Conservación Histórica**, en la que se declaran los conocidos murales que ya forman parte del patrimonio de Concepción, y una tercera categoría definida como **Inmueble Paleontológico de Conservación Histórica**, que protege sitios en los que se pueden producir hallazgos de valor paleontológico. Las normas para estos casos son flexibles, y apuntan a preservar las características principales del hito en sí y a asegurar su valor como obra patrimonial. En el caso de los murales, se debe asegurar la preservación de la obra en sí, independiente del edificio del cual forma parte

De acuerdo a lo anterior, en la siguiente tabla se señalan los hitos urbanos y culturales declarados de conservación histórica en el presente Plan Regulador:

Inmuebles Urbanos, Culturales y Paleontológicos de Conservación Histórica

Categoría Inmueble Urbano	Categoría Inmueble Cultural
Puente Viejo sobre el río Bío - Bío	Murales Patrimoniales de Concepción:
Puente Viejo Camino a Penco	Mural Presencia de América Latina
Galería Comercial J. Alessandri	Mural Historia de Concepción
Terreno Iglesia San José	Mural Colegio Alemán, E. Meissner
Terreno Iglesia Santo Domingo	Mural Colegio Alemán, E. Brito
Mirador Torre Entel	Mural Farmacia Maluje, J. Escámez
Mirador Alemán	Mural Catedral de Concepción, A. Rubio
Santuario La Virgen	Mural Instituto Humanidades, J. Vergara
Antiguo Silo Barrio Nonguén	Mural Colegio Salesianos, A. Rubio D.
Antiguo Silo Barrio Vilumanque	Mural Hospital del Trabajador, M. Carreño
Cerro Amarillo	Mural Consultorio V. M. Fern., A. Echeverría
Plaza Independencia	Mural Las 3 Pascualas, Galería Universitaria
Plaza Los Tribunales de Justicia	Mural Casino Los Patos, L. Guzmán
Plaza Perú	Mural Colegio M. Dominicas, P. Burchard
Plaza España	Mural Escuela Química y Farm., P. Olmos

5.2.11.3. Zonas de Conservación Histórica

Corresponde a lugares o espacios urbanos y los correspondientes elementos arquitectónicos que los configuran, cuyos atributos deben ser preservados por su interés histórico, por su valor estructurador de la trama urbana o bien, por tratarse de espacios urbanos de características especiales, muy homogéneos, que se asocian a “zonas típicas” de la ciudad. Estas zonas suponen una normativa específica para cada caso particular, que regule toda intervención en el área, asegurando la mantención de su valor como área patrimonial y conservando características de tipo volumétricas, arquitectónicas, espaciales y de proporción, según sea el caso.

De acuerdo a lo anterior, se declaran de conservación histórica las zonas que se indican en la siguiente tabla, las cuales son detalladas y normadas respectivamente en la Ordenanza del presente Plan Regulador:

Zonas de Conservación Histórica

Categoría Zona 1	Categoría Zona 2
Eje Foro Abierto Campus Universidad de Concepción Arco de Medicina - Torre Campanil - Foro Abierto - Biblioteca U. de Concepción	Eje Diagonal Pedro Aguirre Cerda: Edificios Portal Plaza Perú - Edificios Diagonal P. A. Cerda - Palacio Tribunales de Justicia

Cada uno de los inmuebles y zonas señalados anteriormente, que han sido declarados de conservación histórica en el presente Plan Regulador Comunal de Concepción, se individualizan con mayor detalle en el **Anexo1 “Conservación Histórica”**, y se especifican a su vez con sus respectivas normas en la Ordenanza Local.

5.2.12. DESCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS.

El presente Plan contempla un capítulo especial en su Ordenanza Local, en el cual se establecen las exigencias para la ocupación de áreas calificadas como “Áreas Sensibles al Riesgo Natural”, las cuáles se definen y se norman respectivamente, y a su vez se grafican en un plano específico para este tema. Estas áreas sensibles al riesgo natural se presentan como aquellas en las cuáles es más factible la ocurrencia de procesos naturales, los que podrían significar un riesgo para la ocupación, ya sean obras civiles y/o espacios públicos.

Las áreas sensibles al riesgo natural consideran cuatro tipologías de riesgo natural propiamente tal, y una tipología de riesgo antrópico, que son, respectivamente, las que se indican a continuación:

Áreas sensibles a Riesgos Naturales	Áreas sensibles a Riesgos Antrópicos
Áreas sensibles a inundaciones Áreas sensibles a anegamientos Áreas sensibles a remociones en masa Áreas sensibles a fallamiento	Áreas sensibles a incendio forestal

Para cada una de estas áreas tipológicas se establecen exigencias de estudios especiales y específicos de acuerdo al proceso natural respectivo, mediante los cuáles se debe demostrar que no se identifican situaciones de peligrosidad o riesgo para su ocupación. En caso contrario, cuando se manifiesten situaciones de riesgo, los estudios exigidos deben demostrar que se han adoptado las soluciones correspondientes para evitar o minimizar los riesgos, de tal modo que el sector pueda ser considerado apto para su ocupación, y que pueda optar a las condiciones de usos de suelo y de edificación establecidas en la Ordenanza Local para la zona respectiva.

El grado de profundidad de los estudios exigidos para los proyectos que se realicen en las distintas áreas sensibles al riesgo natural, es variable de acuerdo a la magnitud de las obras proyectadas. Para obras mayores, respectivamente definidas en la Ordenanza Local, se establece una exigencia mínima de estudios específicos tipificados para cada una de las áreas sensibles al riesgo, los cuáles se pueden flexibilizar cuando se trata de obras menores.

Como exigencias especiales, se contempla normar toda intervención de cauces naturales o de quebradas, así como también toda alteración de la topografía natural del terreno. Entre otras, se establecen fajas de protección con respecto a los ejes de quebrada o de todo cauce natural, los cuáles se definen como áreas de protección ecológica, y se regulan los desmontes o taludes en zonas de pendiente.

5.2.13. BALANCE DE SUPERFICIES DEL PRCC.

BALANCE DE SUPERFICIES PRCC

ZONA PRCC		SUPERFICIE POR ZONA (hás)	SUPERFICIE TOTAL (hás)
AREAS VERDES	AREAS VERDES PÚBLICAS	264.4	264.4
PROTECCIÓN	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	469.4	2596.3
	PROTECCIÓN DE PAISAJE	2101.6	
	LAGUNAS Y HUMEDALES	25.3	
CENTRO Y SERVICIOS	CENTRO 1	55.5	542.35
	CENTRO 2	42.0	
	CENTRO 3	14.8	
	CORREDORES URBANOS	404.45	
	MICROCENTROS	25.6	
EQUIPAMIENTO	E1, DEPORTIVO	52.7	190.4
	E2, EDUCACIÓN	77.0	
	E3, SEGURIDAD	23.0	
	E4, SALUD	37.7	
RESIDENCIAL CONSOLIDADO	H1	131.2	988.6
	H2	169.5	
	H3	370.5	
	H4	212.8	
	H5	104.6	
RESIDENCIAL DE EXPANSION	HE1, PIE DE MONTE	103.6	1332.8
	HE2, CONDICIONADA	496.9	
	HE3, VALLES	631.0	
	HE4, NONGUEN	101.3	
RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN	HR1	51.6	223.4
	HR2	51.7	
	HR3	16.9	
	SECCIONAL RIBERA NORTE	103.2	
AREAS PRODUCTIVAS	P, ACT. PRODUCTIVAS	77.3	87.0
	INFRAESTRUCTURA	9.7	
VIALIDAD	TODAS LAS VÍAS	538.1	538.1
SUPERFICIE TOTAL PRCC			6763.35